

3.3.1 Flächen der Landwirtschaft

3.3.1.1 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt und seine Bodenpreisübersichten

Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt werden überwiegend **landwirtschaftliche Einzelflächen ohne Gebäude und Inventar (Stüchländereien)** veräußert (ca. 40.000 [1998] – 50.000 [2012] jährlich – siehe auch Abb. 1, Seite 3.3.1/3). Die Motive und Umstände der Preisbildung bei Stüchländereien und ganzen Betrieben sind verschieden. Aus diesem Grunde sind auch die methodischen Ansätze der Wertermittlung zu unterscheiden zwischen der Wertermittlung landwirtschaftlicher Einzelflächen (Stüchländereien), die in diesem Abschnitt behandelt werden, und der Wertermittlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe (= Bauernhöfe). Hinweise über die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Flächen findet man auch in den »Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile« (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78, Abschnitt A.2.6).

Bis zur Novellierung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1976 war in den alten Bundesländern die Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen überwiegend den landwirtschaftlichen Sachverständigen vorbehalten. Seit 1976 sind auch die Gutachterausschüsse verpflichtet, auf Antrag Gutachten für landwirtschaftliche Grundstücke zu erstatten. Aus diesem Grunde setzten sich seither die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen vor allem in ländlichen Bereichen mit dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt intensiv auseinander und ermitteln Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen, Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten.

In den Gutachterausschüssen der ländlichen Bereiche sind mehrere Gutachter aus der Landwirtschaft (Landwirte/Vertreter der Landwirtschaftskammern) sowie im Agrarlandmarkt tätige, sachkundige Immobilienmakler vertreten, um den direkten Bezug zu den Marktteilnehmern auch in diesem speziellen Teilmarkt herzustellen. Außerdem werden in der Regel zusätzliche Käufer- bzw. Verkäuferbefragungen durchgeführt, um die preisbildenden Umstände umfassend zu ermitteln.

Die Verkehrswerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dies setzt voraus, dass Vergleichsfälle und eindeutige Kenntnisse über die Zusammenhänge des Grundstücksmarktes vorliegen.

VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

Der **landwirtschaftliche Grundstücksmarkt** weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich von dem übrigen Grundstücksmarkt ab. Grundsätzlich ist bei den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen von einer größeren Streuung als bei anderen Grundstücksarten auszugehen. Der **Variationskoeffizient** (Unterabschnitt 2.2.2.4) für diese Grundstücksart wird nach den bisher vorliegenden Erfahrungen aus ländlichen Bereichen in den alten Bundesländern **mit 0,3 angegeben**. Gründe hierfür sind relativ hohe Einflüsse konjunkturbedingter und qualitätsbedingter Art, die sich bei niedrigem Kaufpreisniveau stark auswirken. Hinzu kommen noch weitere Besonderheiten des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes, deren preisbildende Umstände bei der Auswertung der Kaufpreise geklärt bzw. erklärt werden müssen, beispielsweise ein Verkauf zwischen wirtschaftlich voneinander Abhängigen (Eigentümer/Pächter) oder an Liebhaber einzelner Grundstücke.

Grundlage einer soliden Wertermittlung sind umfassende Übersichten und Kenntnisse des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes. In den alten Bundesländern und seit 1991 auch in den neuen Bundesländern gibt es für den Agrarlandmarkt mehrere Bodenpreisstatistiken und Übersichten, die von verschiedenen Stellen geführt und veröffentlicht werden. Ihr Informationsgehalt für Wertermittlungszwecke ist sehr unterschiedlich. Das Statistische Bundesamt (Destatis) und einige Statistische Landesämter veröffentlichen in sehr allgemeiner Form Daten über den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Über lokale oder regionale Preisinformationen verfügen auch die Genehmigungsbehörden nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (Landwirtschaftskammern, Landwirtschaftsämter, Kreisverwaltungen). Aus Gründen des Datenschutzes dürfen diese Stellen Kaufpreise nicht bekannt geben.

Nur die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geben Marktinformationen in Form von **Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bekannt**. Außerdem können diese Stellen **Auskünfte über Kaufpreise** aus der Kaufpreissammlung (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nach landesrechtlichen Bestimmungen erteilen. In diesen Fällen werden Kaufpreise in anonymisierter Form abgegeben, d.h. ohne konkrete Lagebezeichnungen wie Flur, Flurstücksnummer, Hausnummer; aber alle übrigen in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen wertbeeinflussenden Merkmale werden mitgeteilt. Weitere für die Wertermittlung erforderlichen Daten – auch zum Agrarlandmarkt – veröffentlichen Gutachterausschüsse in Grundstücksmarktberichten.

Statistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz des Statistischen Bundesamtes

Seit 1961 werden in den alten und seit 1991 auch in den neuen Bundesländern auf der Grundlage des Grundstücksverkehrsgesetzes- neben der Erfassung von Bauland auch Kauffälle für den landwirtschaftlichen Grundbesitz überwiegend bei den Finanzämtern erfasst. Diese Daten werden an die Statistischen Landesämter und an das Statistische Bundesamt weitergemeldet. In einigen Bundesländern (beispielsweise Niedersachsen und Rheinland-Pfalz) ist der Meldeweg ein anderer. Hier werden die Kauffälle von den Geschäftsstellen der oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte an das Statistische Landesamt weitergeleitet. Nach entsprechender Auswertung bei den Statistischen Landesämtern und dem Statistischen Bundesamt wird jährlich eine Statistik der »durchschnittlichen Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)« vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden veröffentlicht (Heft: Reihe 2.4, Fachserie 3 der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei).

Die jährlich erstellten überregionalen Erhebungen des Statistischen Bundesamtes belegen eindrucksvoll, dass der entgeltliche Eigentumswechsel an land- und forstwirtschaftlich genutztem Boden (Agrarland) zeitlich ziemlich konstant zu mehr als vier Fünftel mit Einzelgrundstücken ohne Gebäude und ohne Inventar (Stückländereien) stattfindet.

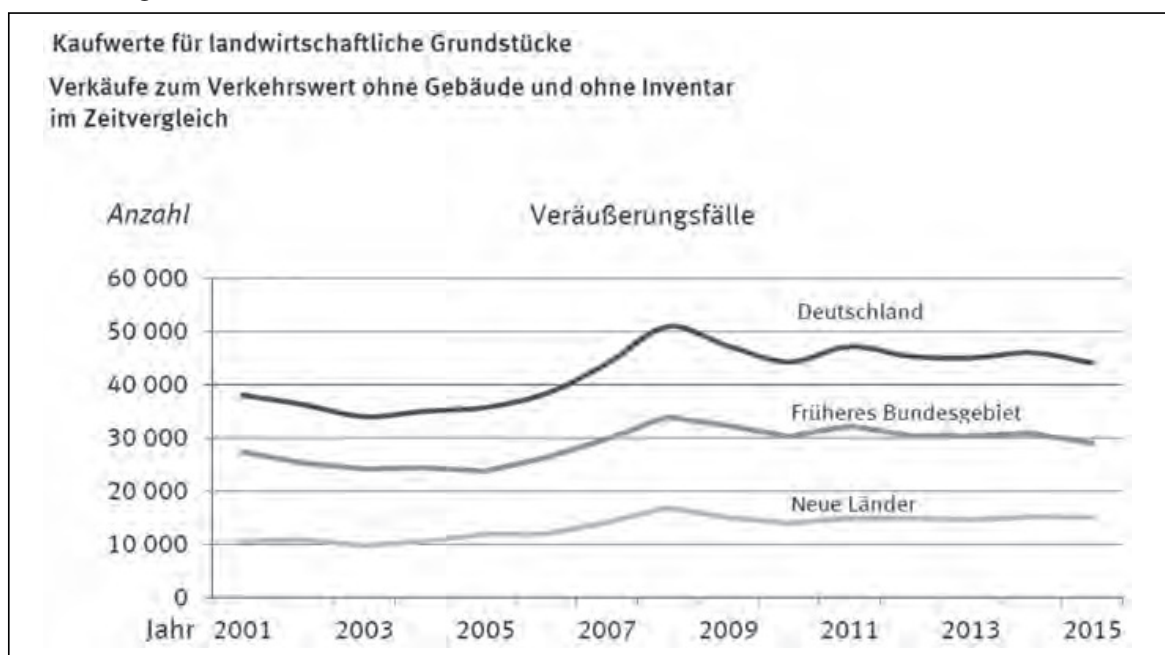


Abb. 1: Veräußerungsfälle von Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke (Stückländereien) in Deutschland – Entwicklung von 2001 bis 2015¹⁾

1) Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4 »Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2015« (erschienen 2016); www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteLandwirtschaftlicheGrundstuecke

Sie ermöglichen einen Überblick über die Zahl der Veräußerungsfälle und den Umfang der veräußerten Fläche in den jeweiligen Regierungsbezirken der Bundesländer (ohne Stadtstaaten).

Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Jahre 2013 in den Ländern bzw. einigen Regionen zeigt die folgende Abbildung 2:



Abb. 2: Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Jahre 2013 in den Ländern bzw. einigen Regionen¹⁾ – Kaufwerte von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in €/ha

1) Bodenmarkt 2015, S. 24

Die Statistik des Statistischen Bundesamtes gibt einen **überregionalen Überblick** über durchschnittliche Kaufwerte von landwirtschaftlichen Flächen. Sie ist nicht geeignet für Vergleichszwecke bei der Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Grundstücken. Hierfür ist die Statistik wegen des zu geringen Datenerhebungsumfanges zu wenig differenziert. Auswertungen erfolgen nach der durchschnittlichen Größe der Fläche je Veräußerungsfall sowie nach der Wertzahl der veräußerten Fläche. Eine Übersicht über die »durchschnittlichen Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) nach Kreisen« wurde erstmals für 1993 vom Statistischen Bundesamt für das gesamte Bundesgebiet (alte und neue Bundesländer) veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Seit der Novellierung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1976 haben die Gutachterausschüsse in den alten Bundesländern auf Antrag auch Gutachten über den Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken zu erstatten; dies gilt auch seit der Einrichtung der Gutachterausschüsse in den neuen Bundesländern. Aus diesem Grunde setzen sich die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihre Geschäftsstellen vor allem in ländlichen Bereichen eingehend mit der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen auseinander.

Die Gutachterausschüsse waren bis Mitte 2009 (01.07.2009 – Inkrafttreten der Änderung der §§ 196, 199 des BauGB) in Verbindung mit den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften der Länder nicht verpflichtet, Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu ermitteln. Für die Ermittlung von solchen Bodenrichtwerten musste – so bis dahin in einigen Länderverordnungen geregelt – jeweils ein Bedürfnis vorliegen.

Erst seit der Regelung im Jahre 2009 in **§ 196 BauGB (Bodenrichtwerte)** Abs. 1 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, auf der Grundlage der Kaufpreissammlung **flächen-deckend** durchschnittliche Lagewerte (**Bodenrichtwerte**) für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln; somit auch **für landwirtschaftlich genutzte Flächen**.

Im **§ 10 (Bodenrichtwerte)** Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) – abgedruckt unter A.2.2/36 ff. – ist geregelt, dass von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden sollen. Zusätzlich soll nach Abs. 2 Nr. 1 **bei landwirtschaftlich genutzten Flächen** ggf. die **Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl** dargestellt werden.

Die **Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL** vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24/2011, S. 597), abgedruckt unter A.2.5/125 ff. – hat weitere Festlegungen über die Darstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen getroffen. Hiernach sollen Bodenrichtwerte wie folgt dargestellt werden (hier nur in Bezug auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wiedergegeben):

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft							
1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
A 55 f5.000		1,50		LF		(0023)	
A		55		f5.000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Bewertung der Bodenschätzung							
Bodenrichtwert				Ergänzung zur Art der Nutzung			
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	OG	Obstanbaufläche				
		GEM	Gemüseanbaufläche				
	Entwicklungszustand	BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche				
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	BMS	Baumschulfläche				
		SPA	Spargelanbaufläche				
	Art der Nutzung	HPF	Hopfenanbaufläche				
LW	landwirtschaftliche Fläche	TAB	Tabakanbaufläche				
		FL	Weingarten in Flachlage				
A	Acker	HL	Weingarten in Hanglage				
GR	Grünland	STL	Weingarten in Steillage				
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	Bewertung der Bodenschätzung					
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen	...	Ackerzahl				
WG	Weingarten	...	Grünlandzahl				
KUP	Kurzumtriebsplantagen/Agroforst	t...	Grundstückstiefe in Metern				
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor	b...	Grundstücksbreite in Metern				
F	forstwirtschaftliche Fläche	f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern				

Übersicht 1: Möglichkeiten der Darstellung von Bodenrichtwerten für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach Anlage 2 der Bodenrichtwertrichtlinie 2011

Einen Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Unland-/Moorflächen aus dem Gebiet des Gutachterausschusses Aurich/Ostfriesland zeigt die folgende Abbildung 3:



Abb. 3: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen Ackerland (A) und Grünland (GR), forstwirtschaftliche Flächen (F) und für Unland/Moorflächen (UN) im Bereich des Gutachterausschusses Aurich/Ostfriesland zum Stichtag 31.12.2015

Ein Vergleich mit der Übersicht des Statistischen Bundesamtes¹⁾ zeigt deutlich, dass die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse sowohl in regionaler als auch in bodenqualitativer Hinsicht wesentlich differenzierter sind. Für die Wertermittlung sind die beschreibenden Angaben über die wertbeeinflussenden Merkmale sowie die Legende zum Bodenrichtwert zu beachten.

Beispielhaft wird hierzu die **Legende** des Richtwertgrundstücks für landwirtschaftlich genutzte Flächen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen abgedruckt.

1) siehe Abb. 2 auf Seite 3.3.1/4

Legende zur Bodenrichtwertkarte »Landwirtschaft«

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.20xx ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält **keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen**. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Form und Darstellung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird auf die Übersicht 1 (Seite 3.3.1/6) der Bodenrichtwertrichtlinie verwiesen.

In der vorgenannten Form sind die Bodenrichtwerte als Ausgangswerte zur Wertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen geeignet.

Wertzahlen (Ackerzahl/Grünlandzahl) der Bodenschätzung für Zwecke der Wertermittlung

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen beziehen sich auch auf Wertzahlen (Ackerzahl/Grünlandzahl) der Bodenschätzung als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Im Folgenden werden die Entstehung der Wertzahlen und die Bedeutung für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen erläutert.

In Deutschland wurde am 16. Oktober 1934 das Bodenschätzungsgesetz (Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens) erlassen. Das Gesetz war die Grundlage für die Durchführung der Bodenschätzung für das gesamte Reichsgebiet, um eine gerechtere Verteilung der Steuern, eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung und eine Verbesserung der Beleihungsunterlagen zu schaffen. Als Erstes wurde der beste Ackerboden ermittelt, der nahe der Ortschaft Eickendorf (bei Schönebeck) in der Magdeburger Börde lag und die maximale Wertzahl 100 erhielt. Der beste Grünlandboden erhielt die höchste Wertzahl 88. Durch ein Netz von sog. Vergleichsgrundstücken (Musterstücken), die in allen Landesteilen lagen, orientierten sich die Schätzer an dieser Qualität der Mustergrundstücke. Das Bodenschätzungsgesetz wurde im Jahre 2007 neu gefasst. Heute gilt als Grundlage für die steuerliche Bodenschätzung das **Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007** (BGBl. S. 3176; Text siehe A.2.8.2/1).

Die Bodenschätzung im Sinne des Bodenschätzungsgesetzes umfasst:

1. die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit
2. die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten
3. die Feststellung der Ertragsfähigkeit aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen; das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse

Die sog. »landwirtschaftlichen Schätzer« bewerteten die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen nach zwei Schätzungsrahmen:

- Ackerland nach dem **Ackerschätzungsrahmen** und
- Grünland nach dem **Grünlandsschätzungsrahmen**.

Für die steuerliche Bodenqualitätseinstufung des Ackerlandes ist der Ackerschätzungsrahmen (Anlage 1 des BodSchätzG) maßgebend.

Ackerschätzungsrahmen

Die Einstufung des Ackerlandes erfolgt nach der Bodenart, der Entstehung und der Zustandsstufe.

Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S Sand	D		41–34	33–27	26–21	20–16	15–12	11–7
	Al		44–37	36–30	29–24	23–19	18–14	13–9
	V		41–34	33–27	26–21	20–16	15–12	11–7
SI (S/Sl) anlehmiger Sand	D		51–43	42–35	34–28	27–22	21–17	16–11
	AL		53–46	45–38	37–31	30–24	23–19	18–13
	V		49–43	42–36	35–29	28–23	22–18	17–12
IS lehmiger Sand	D	68–60	59–51	50–44	43–37	36–30	29–23	22–16
	Lö	71–63	62–54	53–46	45–39	38–32	31–25	24–18
	Al	71–63	62–54	53–46	45–39	38–32	31–25	24–18
	V		57–51	50–44	43–37	36–30	29–24	23–17
SL (IS/sL) stark lehmiger Sand	Vg			47–41	40–34	33–27	26–20	19–12
	D	75–68	67–60	59–52	51–45	44–38	37–31	30–23
	Lö	81–73	72–64	63–55	54–47	46–40	39–33	32–25
	Al	80–72	71–63	62–55	54–47	46–40	39–33	32–25
	V	75–68	67–60	59–52	51–44	43–37	36–30	29–22
sL sandiger Lehm	Vg			55–48	47–40	39–32	31–24	23–16
	D	84–76	75–68	67–60	59–53	52–46	45–39	38–30
	Lö	92–83	82–74	73–65	64–56	55–48	47–41	40–32
	Al	90–81	80–72	71–64	63–56	55–48	47–41	40–32
	V	85–77	76–68	67–59	58–51	50–44	43–36	35–27
L Lehm	Vg			64–55	54–45	44–36	35–27	26–18
	D	90–82	81–74	73–66	65–58	57–50	49–43	42–34
	Lö	100–92	91–83	82–74	72–65	64–56	55–46	45–36
	Al	100–90	89–80	79–71	70–62	61–54	53–45	44–35
	V	91–83	82–74	73–65	64–56	55–47	46–39	38–30
LT schwerer Lehm	Vg			70–61	60–51	50–41	40–30	29–19
	D	87–79	78–70	69–62	61–54	53–46	45–38	37–28
	Al	91–83	82–74	73–65	64–57	56–49	48–40	39–29
	V	87–79	78–70	69–61	60–52	51–43	42–34	33–24
	Vg			67–58	57–48	47–38	37–28	27–17
T Ton	D		71–64	63–56	55–48	47–40	39–30	29–18
	Al		74–66	65–58	57–50	49–41	40–31	30–18
	V		71–63	62–54	53–45	44–36	35–26	25–14
	Vg			59–51	50–42	41–33	32–24	23–14
Mo Moor			54–46	45–37	36–29	28–22	21–16	15–10

Die Ackerflächen werden nach dem Ackerschätzungsrahmen nach folgenden Kriterien unterschieden:

- **Bodenarten:** acht mineralische Bodenarten und eine Moorgruppe
- **Zustandsstufen:** sieben Zustandsstufen, wobei in der Stufe 1 die besten und in der Stufe 7 die schlechtesten Ackerböden eingestuft wurden
- **Entstehung:** Hier geht es um eine Einstufung nach einer stark vereinfachten geologischen Differenzierung des Ausgangsgesteins: Alluvium (Al), Löss (Lö), Diluvium (D), Verwitterung (V), Verwitterungs- und Gesteinsböden (Vg). Der Zusatz (g) führt zur Wertminderung bei hohem Grobbodenanteil von D- und Al-Böden.

- **Bodenzahl:** Die Bodenzahlen sind Verhältniszahlen. Sie bringen die Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die unter sonst gleichen Verhältnissen bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung allein durch die Bodenbeschaffenheit bedingt sind.
- **Ackerzahl:** Die Ackerzahl ergibt sich aus der Bodenzahl sowie durch Zu- und Abschläge bei günstigen oder weniger günstigen natürlichen Ertragsbedingungen, wie Klima, Geländegestaltung u.a. Die Ackerzahl ist somit Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist auch abhängig von der Bodenart. So wirken sich starke Niederschläge auf schwere Böden negativ, auf leichtere Böden eher positiv aus.

Das **gesamte Schätzungsergebnis eines Ackerbodens** nach dem Ackerschätzungsrahmen lautet z.B.

L 4 Al 65 / 70.

Das heißt, es handelt sich um einen Lehm Boden, Zustandsstufe 4, Entstehungsart Alluvium, Bodenzahl 65, Ackerzahl 70.

Die Ackerzahl ist die Referenzwertzahl zur Angabe des Bodenrichtwertes und ist somit für die Verkehrswertermittlung von Bedeutung!

Grünlandschätzungsrahmen

Für die steuerliche Bodenqualitätseinstufung des Grünlandes ist der Grünlandschätzungsrahmen (Anlage 2 des BodenSchätzG) maßgebend, der hinsichtlich der für die Wertfindung notwendigen Faktoren vom Ackerschätzungsrahmen abweicht.

Für die Ertragsleistung des Grünlandes sind Temperatur und Wasserverhältnisse entscheidender als das Ausgangsmaterial. Die Bodenart und die Zustandsstufe – im Grünlandschätzungsrahmen als Bodensstufe bezeichnet – werden daher weniger differenziert als im Ackerschätzungsrahmen. Die Temperatur und die Wasserverhältnisse sind unmittelbar in den Grünlandschätzungsrahmen einbezogen.

Boden-		Klima	Wasserverhältnisse				
Art	Stufe		1	2	3	4	5
S Sand	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
IS lehmiger Sand	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
L Lehm	I (75-70)	a	88-77	78-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
T Ton	I (70-65)	a	88-77	78-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-28
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12
Mo Moor	I (45-40)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Die Grünlandflächen werden nach dem Grünlandschätzungsrahmen nach folgenden Kriterien unterschieden:

- **Bodenarten:** vier mineralische Bodenarten und eine Moorgruppe. Sie stellen eine Zusammenfassung jeweils benachbarter Bodenarten des Ackerschätzungsrahmens dar.
- **Bodenstufen:** Die Bodenstufen des Grünlandes werden mit I, II und III bezeichnet, wobei die Stufe I für die günstigste Bodenstufe (günstige Basisverhältnisse, durchlässig) und die Stufe III für den ungünstigsten Zustand (sauer, dichter) steht. Verglichen mit den Zustandsstufen des Ackerlandes entspricht etwa die Stufe I den Zustandsstufen 2 und 3, die Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und die Stufe III den Zustandsstufen 6 und 7.
- **Klima:** Stellvertretend für die klimatischen Verhältnisse wird beim Grünland nur die durchschnittliche Jahrestemperatur berücksichtigt. Für die Temperatur sind im Grünlandschätzungsrahmen drei Gruppen vorgesehen:

$a > 7,9\text{ °C}$, b für $7,9$ bis $7,0\text{ °C}$ und c für $6,9$ bis $5,7\text{ °C}$.

Bei besonders ungünstigen klimatischen Verhältnissen in Gebirgslagen mit einer Jahresdurchschnittstemperatur unter $5,7\text{ °C}$ kann eine weitere Klimastufe (d) gebildet werden, die eine entsprechend geringere Bewertung zulässt.

- **Wasserverhältnisse:** Bei der Schätzung des Grünlandes wird der Faktor Wasser nach seiner Wirkung auf den Grünlandbestand in die Wasserverhältnisse der Stufenskala 1 bis 5 eingeordnet. Die Stufe 1 kennzeichnet eine besonders günstige, die Stufe 5 eine besonders ungünstige Wasserversorgung für den Aufwuchs. Für besonders trockene Lagen ist bei den Wasserstufen 4 bis 5 über die Angabe der Wasserstufe ein Minuszeichen zu setzen.
- **Grünlandgrundzahl:** Aus den Faktoren Bodenart, Bodenstufe, Klima und Wasserverhältnisse wird anhand des Grünlandschätzungsrahmens die Grünlandgrundzahl ermittelt. Grünlandgrundzahlen stellen ebenfalls Verhältniszahlen dar, die bei durchschnittlicher Bewirtschaftung standortunabhängige Unterschiede im Reinertrag darstellen. Sie sind mit den Bodenzahlen der Ackerschätzung vergleichbar.
- **Grünlandzahl:** Einflüsse, die davon abweichend Ertrag und Qualität mindern (Hangneigung, Exposition, Nässe, kürzere Vegetationszeit, Schattenlage), werden durch Abschläge berücksichtigt und ergeben die Grünlandzahl.

Das **gesamte Schätzungsergebnis eines Grünlandbodens** nach dem Grünlandschätzungsrahmen lautet z.B.

L II b 2 – 55 / 53.

Das heißt, es handelt sich um einen Lehm Boden, Bodenstufe II, Klima b, Wasserstufe 2, Grünlandgrundzahl 55, **Grünlandzahl 53.**

Die Grünlandzahl 53 ist die Referenzwertzahl zur Angabe des Bodenrichtwertes und ist somit für die Verkehrswertermittlung von Bedeutung!

Nachweis der Wertzahlen (Ackerzahl/Grünlandzahl) im Liegenschaftskataster der örtlich zuständigen Katasterämter

Die Wertzahlen der Bodenschätzung der landwirtschaftlichen Flächen sind im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Sie sind für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen bei den Katasterämtern bei der Anforderung von Liegenschaftskarten (ALK) und Liegenschaftsbuchauszügen (ALB) zusätzlich zu bestellen.

Beispiel: Auszug aus dem Flurstücks- und Eigentümnachweis – Standardpräsentation mit Bodenschätzung

	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentümnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 10.05.2013
Flurstück 99/1, Flur 2, Gemarkung Popens		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Aurich, Stadt Landkreis Aurich	
Finanzamt:	Aurich	
Lage:	Blinkshöchte	
Fläche:	23 712 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	23 712 m ² Ackerland	
Bodenschätzung:	7 754 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 26, Ackerzahl 29 Ertragsmesszahl 2249 7 941 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 2065 8 017 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 19, Ackerzahl 21 Ertragsmesszahl 1684 Gesamtertragsmesszahl 5998	

Die Lage der von der Bodenschätzung nach der Bodenqualität bewerteten **Klassenflächen/Klassenabschnitte mit den Wertzahlen** sind in der Liegenschaftskarte oder in der Bodenkarte zur Bodenschätzung (in einigen Ländern auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1:5000) vorhanden.

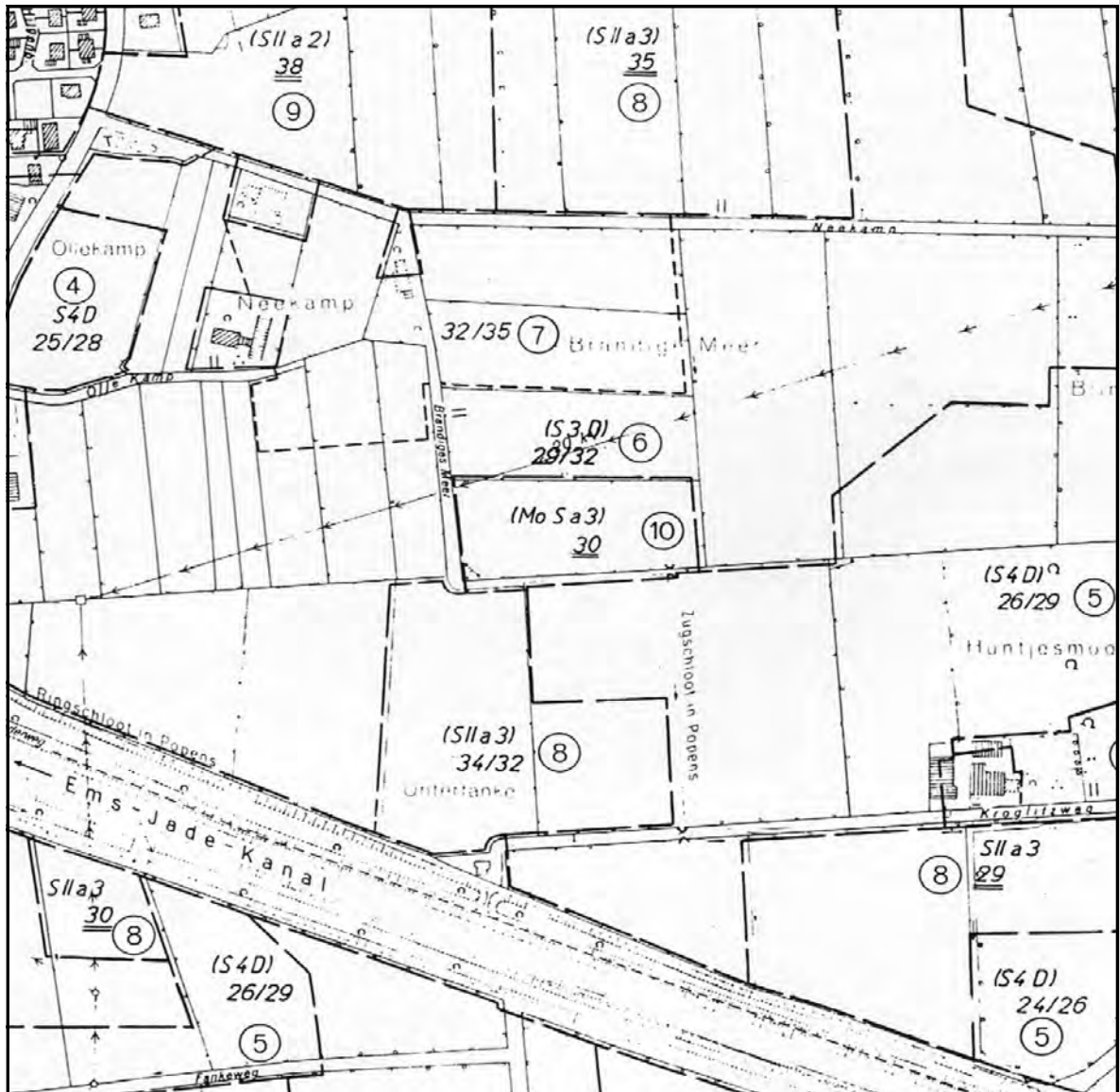


Abb. 5: Auszug aus der Bodenkarte mit den Angaben der Bodenschätzung

In Wertermittlungen bei der Verwendung der Bodenrichtwerte sind im zweiten Schritt noch konjunktur- und qualitätsbedingte Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Soweit zeitnahe Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen, sind nur noch Zu- und Abschläge am

Ausgangsbodenwert wegen qualitätsbedingter Abweichungen des Wertermittlungsobjektes vom Bodenrichtwertgrundstück anzubringen.

Sofern die Marktinformationen der Gutachterausschüsse für Wertermittlungen im Wertermittlungsgebiet nicht ausreichen, kann auf Bodenwerte vergleichbarer Gebiete zurückgegriffen werden. Unterschiede in wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Stehen für die Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechende Bodenrichtwerte nicht zur Verfügung oder sind sie für die Wertermittlung nicht geeignet, sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse über Grundstückswerte **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** einzuholen bzw. zu beantragen. Nach bestimmten Vorgaben des Antragstellers werden die in einem definierten räumlichen Bereich in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise in der Regel in anonymisierter Form mit den erfassten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen abgegeben.

3.3.1.2 Bewertung landwirtschaftlicher Flächen

Entwicklungszustand für land- und/oder forstwirtschaftliche Flächen

Seit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**)¹⁾ am 1. Juli 2010 sind im § 5 Abs. 1 als der niedrigste Entwicklungszustand die »Flächen der Land- oder Forstwirtschaft« vorgesehen. Hiernach gilt:

»**Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.«

Die bisherige, inzwischen seit dem 01. Juli 2010 durch die ImmoWertV ersetzte Wertermittlungsverordnung (**WertV**) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081/2110), sah im § 4 unter Zustand und Entwicklung von Grund und Boden noch folgende Regelung vor:

1) ImmoWertV vom 19. Mai 2010 – BGBl. I S. 639

»(1) **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit **nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden**,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, **durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt**, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.«

Die Wertermittlungsrichtlinien 2006 sehen in Nr. 2.2.1.1 »Land- oder forstwirtschaftliche Flächen (§ 4 Abs. 1 WertV)« eine noch weitergehende Regelung vor:

»Es ist zu unterscheiden zwischen:

– den **reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen** (Nr. 1 der Vorschrift), von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als »**reines Agrarland**« bezeichnet, dem der Begriff »innerlandwirtschaftlicher« Verkehrswert zugeordnet wird und

– den **besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft** (Nr. 2 der Vorschrift), die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnli-

chen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht. Diese Flächen werden auch als ›**begünstigtes** Agrarland bezeichnet, dem der Begriff ›außerlandwirtschaftlicher‹ Verkehrswert zugeordnet wird.

Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen. So kann z.B. ein Waldgebiet, das in besonderem Maße für Erholungszwecke in Anspruch genommen wird, hierdurch so **beeinträchtigt** werden, dass sein Wert unter den Wert für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen absinkt.

Diese Flächen wurden in der Wertermittlungspraxis im ländlichen Raum auch als sog. ›**beeinträchtigtes Agrarland**‹ bezeichnet.«

Der Verordnungsgeber hat diese differenzierte Betrachtung des Entwicklungszustandes der Flächen der Land- oder Forstwirtschaft in der bisherigen WertV mit den Ergänzungen in der WertR 2006 aufgegeben und in der ImmoWertV im § 5 Abs. 1 nur noch die Kurzform

»Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind«

aufgenommen. Hierzu aus der Begründung der ImmoWertV:

»Der bisherige § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV (besonderes Agrarland) wurde entsprechend der Empfehlung des Berichts zur ImmoWertV nicht übernommen. Er wurde häufig in seiner Bedeutung missverstanden und einseitig als Beschreibung eines ›begünstigten‹, d.h. höherwertigen Agrarlands, interpretiert. Dabei wurde vielfach übersehen, dass diese Flächen durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein konnten (vgl. Nummer 2.2.1.1 WertR 2006 in der Fassung vom 01. März 2006, BAnz. Nummer 108 a, ber. BAnz. Nummer 121).

Überdies bestehen auch inhaltlich erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 WertV (vgl. Bericht II.1.4), die damit im Zusammenhang stehen, dass das sog. ›begünstigte‹ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands darstellt. Die typischen Grundstücksmerkmale einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche werden nun durch den neuen Absatz 1 ausreichend erfasst.

Eine differenziertere Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach § 4 WertV bleibt im Übrigen zulässig.»

Für die Bewertungspraxis von bisherigen »besonderen« Flächen der Landwirtschaft – begünstigt oder beeinträchtigt – wird empfohlen, in Verkehrswertgutachten Folgendes aufzunehmen¹⁾.

Formulierungsvorschlag in Gutachten:

Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden im § 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert:

»Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Die nach § 4 Abs. 1 WertV 88 vorgenommene Differenzierung zwischen den »reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft« (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) und den »besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft« (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ist in der ImmoWertV nunmehr aufgegeben worden. Aus der Begründung zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV geht jedoch hervor, dass es den Entwicklungszustand der »besonderen Flächen der Landwirtschaft« nach wie vor gibt:

»[...] Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.«

Mangels einer neuen Definition bzw. aufgrund der über zwanzigjährigen Bewährung des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 wird auf diese Definition auch weiterhin zurückgegriffen. In der Anlage 1 Nr. 7 der Bodenrichtwertrichtlinie werden diese Flächen nunmehr als »sonstige Flächen« bezeichnet und wie ein eigenständiger Entwicklungszustand behandelt. Dementsprechend wird die bisherige Definition auch an diese Entwicklung angepasst:

Sonstige Flächen« sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer baulichen Nutzung bevorsteht. Die sonstigen Flächen können durch die außerlandwirtschaftlichen oder außerforstwirtschaftlichen Nutzungen begünstigt, aber auch beeinträchtigt sein.»

1) Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013, Seite 135

Schematische Vorgehensweise bei der Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen

Vorgehensweise bei der Wertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen	
Bewertungsobjekt	Vorgehensweise/Verwendung von
Reines Agrarland	• Vergleichspreisen +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassungen alternativ/und • Bodenrichtwert L (BRW für landwirtschaftliche Flächen) +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassung
Besonderes/ begünstigtes Agrarland	• Vergleichspreisen +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassungen alternativ/und • Ableitung vom Bodenrichtwert L (BRW für landwirtschaftliche Flächen) × Vielfaches (> 1- bis 7-fache des Bodenwertes reinen Agrarlandes) +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassung
Besonderes/ beeinträchtigtes Agrarland	• Vergleichspreisen +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassungen alternativ/und • Ableitung vom Bodenrichtwert L (BRW für landwirtschaftliche Flächen) × Vielfaches (< 1-fache des Bodenwertes reinen Agrarlandes) +/- konjunkturelle und qualitätsbedingte Anpassung

Übersicht 2: Schematische Vorgehensweise bei der Wertmittlung von landwirtschaftlichen Flächen

Konjunkturbedingte Einflüsse auf den Verkehrswert von Agrarland in Deutschland

Entwicklung der Agrarlandpreise von 1975 bis 1997

Die konjunkturbedingten Bodenpreisveränderungen bzw. -entwicklungen beruhen nach *Seele* auf (subjektiven) Verhaltensänderungen bei den Anbietern und Nachfragern auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und darüber hinaus auf dem veränderten Wirtschaftswachstum, den Gegebenheiten des Kapitalmarkts und der Stabilität des Geldwerts, dem allgemeinen Struktur- oder Funktionswandel und nicht zuletzt auf flächenbeanspruchenden Großbauvorhaben der öffentlichen Hand. Dabei stand die Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten unter einem sehr starken strukturellen Wandel. Insbesondere in Regionen mit intensiven Veredelungsbetrieben in der Landwirtschaft und vermehrter Nutzung von Anlagen erneuerbarer Energien (z.B. Biogasanlagen und Maisanbau) kam es zu einer verstärkten Nachfrage und zu einem sehr starken Anstieg der Boden- und Pachtpreise von landwirtschaftlichen Flächen.

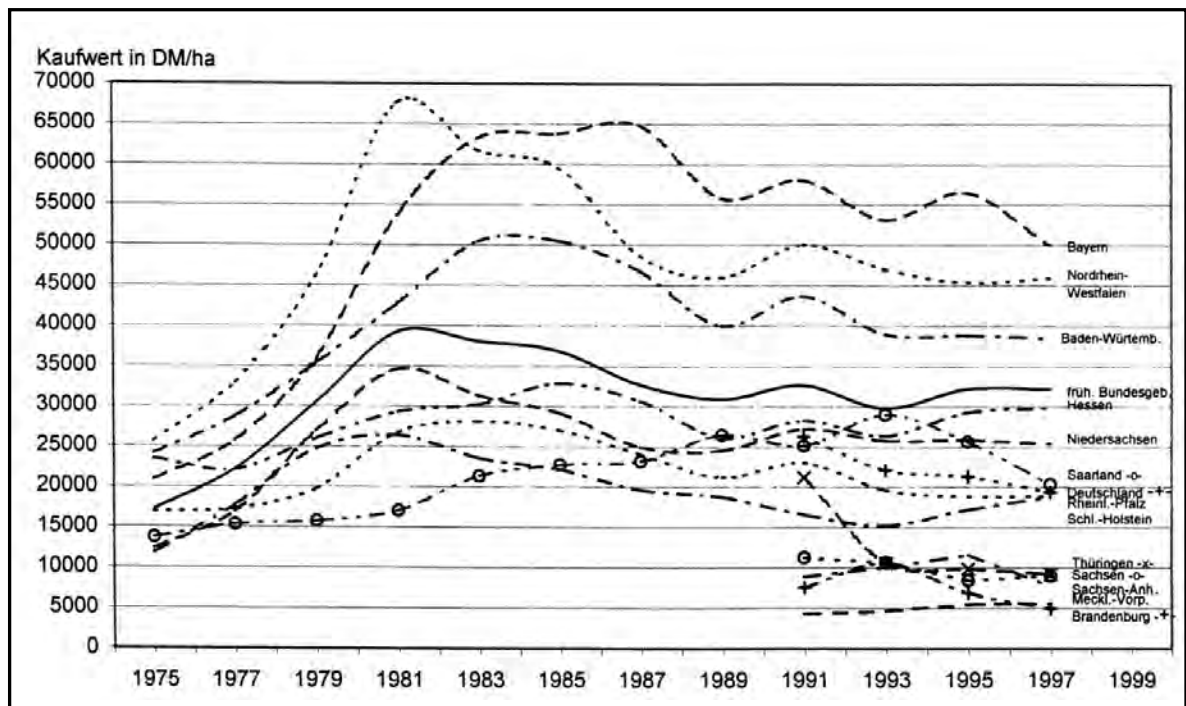


Abb. 5: Konjunktuelle Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Stückländereien) in den Bundesländern von 1975 bis 1997¹⁾

Die Abbildung 5 zeigt die durchschnittlichen Kaufwerte für Stückländereien in den alten Bundesländern von 1975 sowie in den neuen Bundesländern von 1991 bis 1997. In den alten Bundesländern zeigte sich bis in die 80er-Jahre hinein ein stetiges Ansteigen der Bodenpreise. Seit Mitte der 80er-Jahre ist die Bodenpreisentwicklung im Wesentlichen rückläufig bis stagnierend. Die Bodenpreise für Agrarland in den neuen Bundesländern werden erst seit 1991 erfasst; die Kurvenverläufe zeigen ein erheblich niedrigeres Preisniveau und seit 1992 tendenziell ebenfalls sinkende Bodenpreise.

Diese Entwicklungen lassen sich im Wesentlichen erklären. In den alten Bundesländern hat in ländlichen Bereichen der Ballungsgebiete der enorme Baulandbedarf für industrielle, gewerbliche sowie straßen- und wohnungsbauliche Zwecke die Bodenpreisentwicklung sehr stark mit beeinflusst. Hierdurch erzielten die betroffenen Landwirte Veräußerungsgewinne, die sie aus steuerlichen Gründen innerhalb der nächsten beiden dem Verkauf folgenden Wirtschaftsjahre wieder in den Betrieb (bzw. in den Kauf landwirtschaftlicher Flächen) investierten, um den Kaufpreis nicht als Betriebsgewinn versteuern zu müssen. Eine solche Entwicklung führt in der Regel zu nachhaltigen Bodenpreissteigerungen.

1) Statistisches Bundesamt, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, Fachserie 3, Reihe 2.4

In den agrarisch geprägten Gebieten der alten Bundesländer sind die Bodenpreisentwicklungen landwirtschaftlicher Flächen in den letzten 20 Jahren in hohem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung im Agrarbereich abhängig gewesen. Bis etwa 1980 führten die Mechanisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den landwirtschaftlichen Betrieben zur erhöhten Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen und somit zu Produktivitäts- und Produktionssteigerungen, die durch staatliche Absatz- und Preisgarantien begünstigt wurden. Dies führte bis etwa Anfang bis Mitte der 80er-Jahre allgemein zu günstigen Einkommenssituationen und folglich zu Bodenpreissteigerungen von landwirtschaftlichen Flächen.

Erst eine seit Mitte der 80er-Jahre durchgeführte Änderung in der europäischen und nationalen Agrarpolitik – nämlich der Abbau von Agrarüberschüssen u.a. durch Milchkontingentierungen und Getreidepreissenkungen – führte in den alten Bundesländern zum Nachlassen der Nachfrage von landwirtschaftlichen Flächen und zum allgemeinen Rückgang der Bodenpreise. Außerdem wird der Grundstücksmarkt (Kauf und Pacht) von landwirtschaftlichen Flächen durch staatliche Extensivierungsmaßnahmen (z.B. Flächenstilllegungen) und anderen Nutzungseinschränkungen beeinflusst.

In der ehemaligen DDR war die Landwirtschaft durch eine weitgehende Spezialisierung der Betriebe auf Pflanzenproduktion einerseits und Tierproduktion andererseits gekennzeichnet. Diese Produktionsbereiche waren sowohl in Staatsbetrieben (sog. volkseigene Güter – VEG) oder in genossenschaftlich strukturierten Betrieben (sog. landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften – LPG) organisiert. Hierin unterscheiden sich die landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern auch heute noch erheblich von den privatwirtschaftlich orientierten Betrieben in den alten Bundesländern.

Entwicklung der Agrarlandpreise seit 1997

Seit Ende der 90er-Jahre bis 2006 hat es in den Ländern keine besonderen konjunkturellen Entwicklungen gegeben. Erst seit 2007 entwickeln sich die Agrarlandpreise wieder aufwärts, wie die folgende Abbildung 6 zeigt.

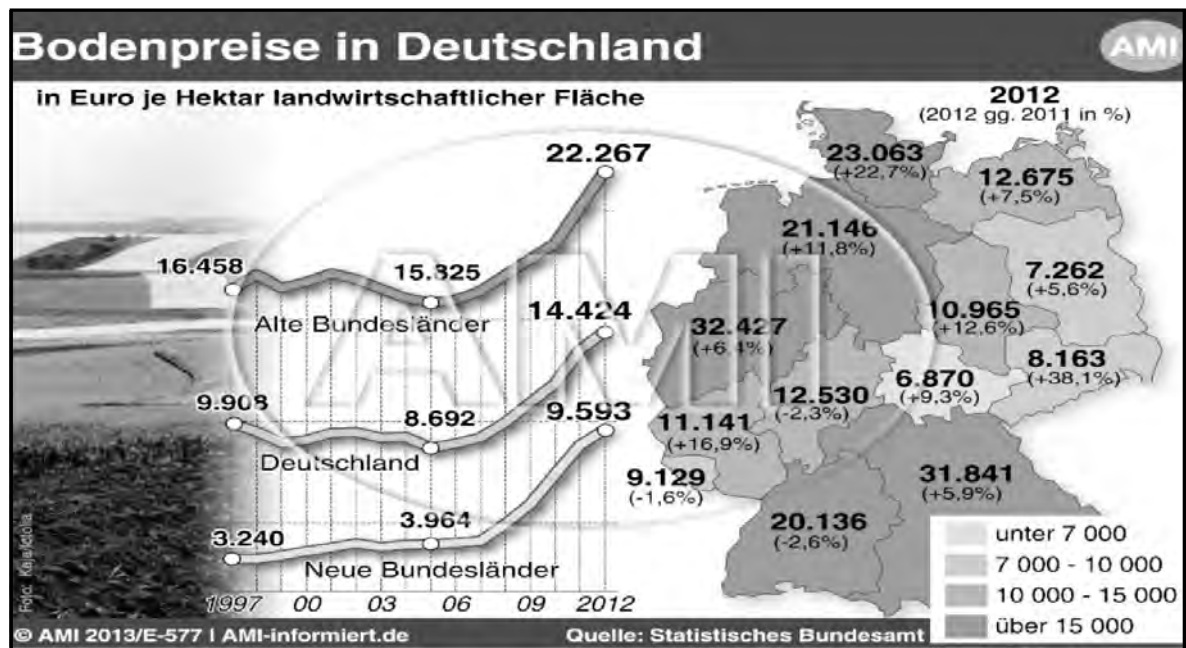


Abb. 6: Konjunkturelle Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Bundesländern von 1997 bis 2012¹⁾

Aus der Abbildung 7 ist ersichtlich, dass in den Bundesländern die konjunkturelle Bodenwertentwicklung sehr unterschiedlich war. Während in den Ländern Sachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Hessen von 2007 bis 2011 nur relativ geringe Bodenwertentwicklungen stattgefunden haben, stiegen in Brandenburg, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen die Agrarlandpreise wesentlich stärker.

1) Agrarmarkt-Informations-Gesellschaft (AMI)/Statistisches Bundesamt

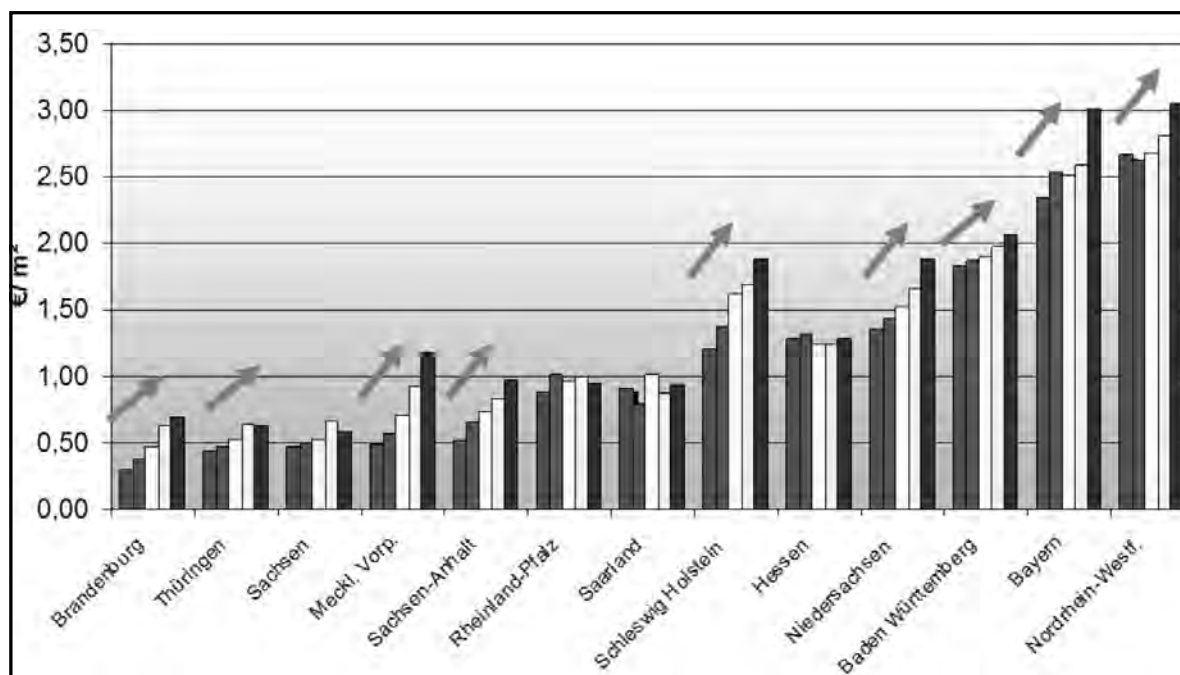


Abb. 7: Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Jahr 2010 und ihre Entwicklung von 2007 bis 2011 in den Bundesländern¹⁾

Agrarlandmarktentwicklungen in Europa

Der Agrarlandmarkt in Europa wurde durch sehr unterschiedliche Faktoren und Entwicklungen beeinflusst. Aufgrund dessen haben sich die Bodenpreise in Westeuropa und Osteuropa sehr unterschiedlich entwickelt. Dazu zählen globale Entwicklungen, wie der prognostizierte steigende Bedarf an Nahrungsgütern in den nächsten Jahrzehnten, der Bedarf an Flächen zur Erzeugung von Bioenergie, steigende Preise für landwirtschaftliche Produkte, sowie strukturelle Veränderungen, wie die Vergrößerung der landwirtschaftlichen Unternehmen. Des Weiteren ist Agrarland auch am Kapitalmarkt als langfristige sichere Anlage gefragt.

Westeuropa

Die vorhandenen und nutzbaren Agrarflächen sind begrenzt. Daraus ergab sich bis 2008 in Westeuropa eine steigende Tendenz der Bodenpreise, die 2009 teilweise unterbrochen wurde. Die Finanzkrise am Weltmarkt führte mit zum Absturz der Preise für

1) Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4 »Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2011«;
www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteLandwirtschaftlicheGrundstuecke2030240117004.pdf?__blob=publicationFile

landwirtschaftliche Rohstoffe und wirkte sich offensichtlich ebenfalls auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt aus. Mit Ausnahme der Niederlande gingen im Jahr 2009 in einem ganzen Teil der Länder Westeuropas die Kaufwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen wieder zurück oder stagnierten.

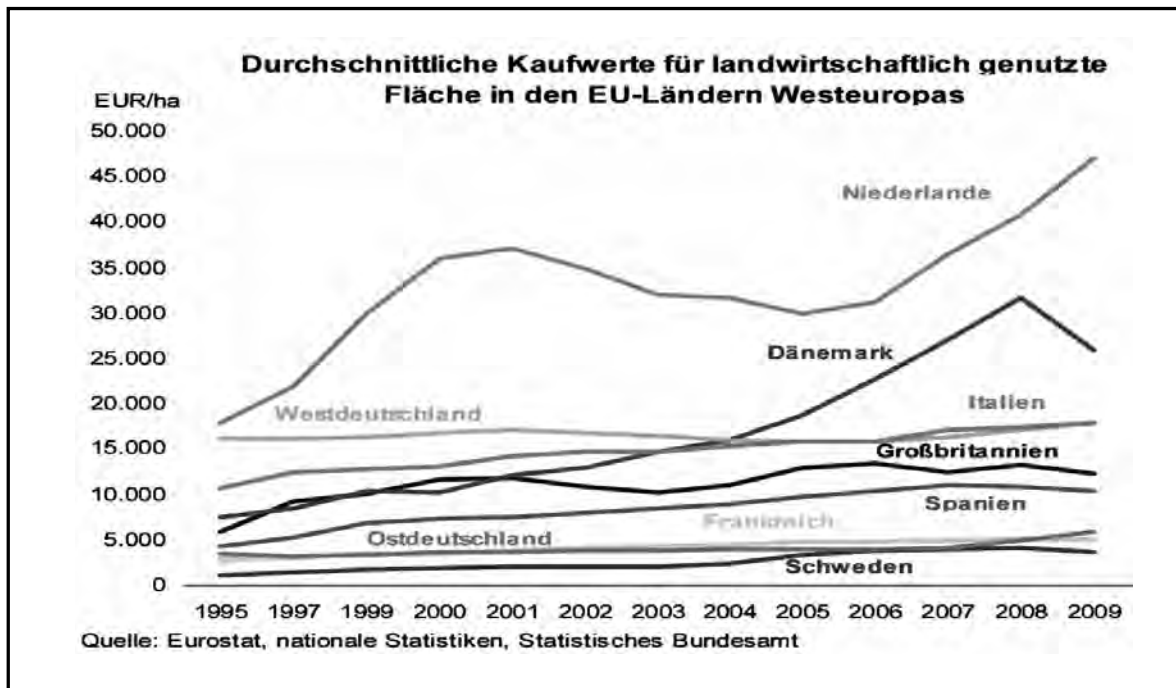


Abb. 8: Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in €/ha in den EU-Ländern Westeuropas (1995 bis 2009)¹⁾

Osteuropa

Eine steigende Tendenz der Kaufwerte war in den EU-Ländern Osteuropas zu verzeichnen. Eine wichtige Rolle für diese Entwicklung der Bodenpreise in den osteuropäischen EU-Ländern wird den EU-Direktzahlungen zugemessen. Die Beihilfen machen einen beträchtlichen Teil des Einkommens der Landwirtschaftsbetriebe aus und schaffen somit Möglichkeiten für inländische Investoren zum Flächenerwerb. In den Beitrittsländern Osteuropas ist der Bodenmarkt von staatlichen Privatisierungsprogrammen sehr stark beeinflusst worden.

1) Quelle: www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-2/BMsEU_West11_02_25.pdf



Abb. 9: Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in €/ha in den EU-Ländern Osteuropas (2000 bis 2007)¹⁾

Berücksichtigung konjunktureller regionaler Entwicklungen bei der Wertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen

Die Berücksichtigung regionaler konjunktureller Entwicklungen erfolgt durch Indexierung/Anpassung der Kaufpreise mit den von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind in der Abbildung 10 bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist.

1) Quelle: www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-2/BMsEU_OST09_03_27.pdf (März 2009)

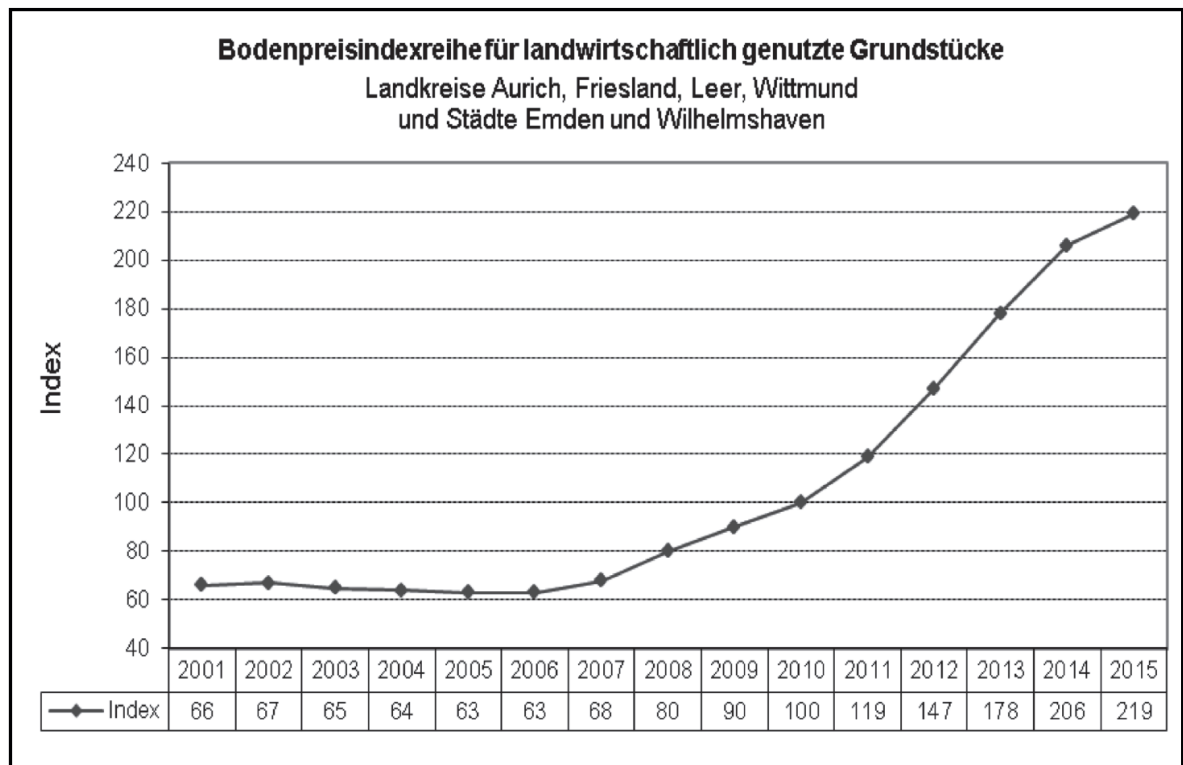


Abb. 10: Regionale Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet Ostfrieslands¹⁾

In einigen Regionen Deutschlands, wie beispielsweise in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund, sind Agrarlandpreise wegen der großen Nachfrage nach Agrarlandflächen in den Jahren 2006 (Index 63) bis 2015 (Index 219) um bis zu 350 % gestiegen.

1) Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses Aurich

Berücksichtigung konjunktureller Einflüsse bei der Wertermittlung mithilfe von Bodenpreisindexreihen

Umrechnung/Aktualisierung zurückliegender Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) mithilfe von Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Flächen der örtlichen Gutachterausschüsse:

Lfd. Nr.	Monat/Jahr des Kauffalles	Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen €/m ²	Bodenpreisindex für LN-Flächen	Auf den WE-Stichtag umgerechneter Kaufpreis in €/m ²
1	03/2005	1,94	86	3,16*)
2	03/2005	2,00	86	3,26
3	04/2005	1,91	86	3,11
4	04/2005	2,00	86	3,26
5	12/2006	2,00	90	3,11
6	05/2007	2,20	100	3,08
7	06/2008	2,40	108	3,11
8	08/2008	2,30	108	2,98
9	06/2009	2,80	125	3,14
10	03/2010	3,10	138	3,14
WE-Stichtag Mittelwert Standardabweichung	02/2011	2,27 +/- 0,40	140	3,13 +/- 0,08

Umrechnungsbeispiel:

*) Umrechnung des Kauffalles Nr. 1 von 03/2005 auf den WE-Stichtag 02/2011:

$$= 1,94 \times \frac{140}{86} = 3,16 \text{ €/m}^2$$

Qualitätsbedingte Einflüsse auf den Verkehrswert von reinem Agrarland

Die Wertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen geschieht nach dem Vergleichswertverfahren, bei dem alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Einflussfaktoren) zu erfassen sind, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise regional unterschiedlich sind und die teilweise auch untereinander korrelieren können.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Literatur auch als Einflussfaktoren, Preisindikatoren oder Determinanten bezeichnet werden, sind im Folgenden nach Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsfaktoren geordnet.

Lagefaktoren:

- Verwaltungs- oder Wirtschaftsregion, wie beispielsweise Gemeinde, Gemarkung, Großlandschaftsgruppen, Einzel- oder Kleinlandschaften

- Entfernung vom Hof, von der Ortslage oder zum nächsten Baugebiet
- besondere Nebenliegereigenschaften

Nutzbarkeitsfaktoren:

- Nutzungsarten wie Acker, Grünland, Sonderkulturen
- Erschließung durch Wege
- Kulturzustand
- Vorhandensein von Produktionsquoten, z.B. Milch oder Zuckerrüben
- Öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungseinschränkungen in Schutzgebieten, z.B. Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete
- Bestehen langfristiger Pachtverträge

Beschaffenheitsfaktoren:

- Flurstücksstruktur (Form, Größe, Zersplitterung)
- Topographische Gestaltung (Hanglage, hügelig)
- natürliche Ertragsverhältnisse (Ackerzahl, Grünlandzahl)
- Bodenverbesserungsmaßnahmen, z.B. Dränung
- Bodenart, z.B. Löß-, Lehm, Sand-, Moor- und Marschböden

Tendenzielle Auswirkungen der Einflussfaktoren auf die Kaufpreisbildung von LN-Flächen und ihre Behandlung in der Wertermittlung		
Lagefaktoren:	berücksichtigen durch	ggf. weitere Wertermittlungsmaßnahmen
Verwaltungs- oder Wirtschaftsregion, wie beispielsweise Gemeinde, Gemarkung, Großlandschaftsgruppen, Einzel- oder Kleinlandschaften	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	
von der Ortslage oder zum nächsten Baugebiet	Auswirkung durch höhere Kaufpreise	ggf. Zuschläge
Entfernung vom Hof, besondere »Nebenliegereigenschaften«	Auswirkung durch höhere Kaufpreise	bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen!
Nutzbarkeitsfaktoren:		
Nutzungsarten wie Acker, Grünland, Sonderkulturen	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	
Erschließung durch Wege, Kulturzustand	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	Abschläge bei schlechten Wege- und Kulturzustandsverhältnissen
Vorhandensein von Produktionsquoten		bei der Wertermittlung eines landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigen (bis 2015)

öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungseinschränkungen in Schutzgebieten	bei gesonderten Bodenrichtwerten enthalten	ggf. Abschläge vom BRW ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
Bestehen langfristiger Pachtverträge		ggf. Abschlag wegen Underrent bei der Betriebsbewertung
Beschaffenheitsfaktoren:		
Flurstücksstruktur (Form, Größe, Zersplitterung)	Umrechnungskoeffizienten	ggf. Zu-/Abschläge
topografische Gestaltung (Hanglage, hügelig)	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	ggf. Abschläge
natürliche Ertragsverhältnisse (Ackerzahl, Grünlandzahl)	Umrechnungskoeffizienten	ggf. Zu-/Abschläge
Bodenverbesserungsmaßnahmen, z.B. Dränung	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	ggf. Zu-/Abschläge
Bodenart	Bodenwertniveau und Bodenrichtwerte des jeweiligen Gebietes	

Übersicht 3: Tendenzielle Auswirkungen der Einflussfaktoren auf die Kaufpreisbildung von LN-Flächen und ihre Behandlung in der Wertermittlung

Berücksichtigung wertbeeinflussender qualitativer Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung

Die Wirkung qualitätsbedingter Einflussfaktoren auf die Preisbildung von landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich und örtlich durchaus verschieden sein. Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. in der Grundstücksgröße, in der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit oder Ähnlichem, sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Sie werden im Folgenden an einigen Beispielen aufgrund von Grundstücksmarktanalysen der Gutachterausschüsse dargestellt.

Für den Bereich des **Landkreises Hameln-Pyrmont**¹⁾ hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Der Bestimmung dieser Umrechnungskoeffizienten mittels einer Regressionsanalyse liegen 530 Kaufpreise seit 2005 zugrunde.

1) Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hameln

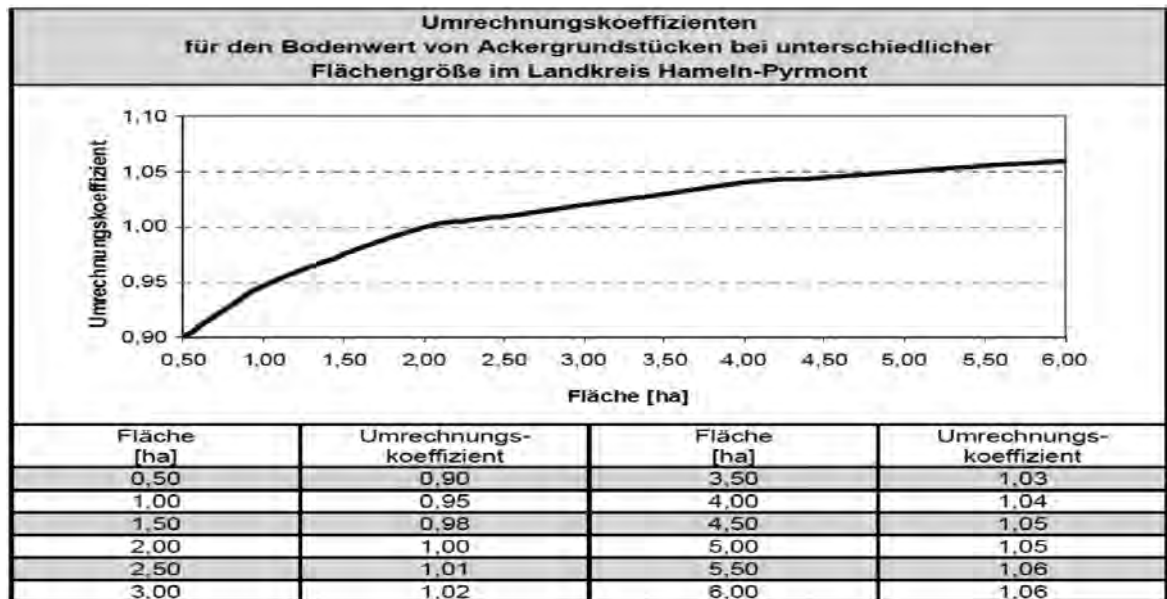


Abb. 11: Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bis 6 ha im Landkreis Hameln-Pyrmont¹⁾

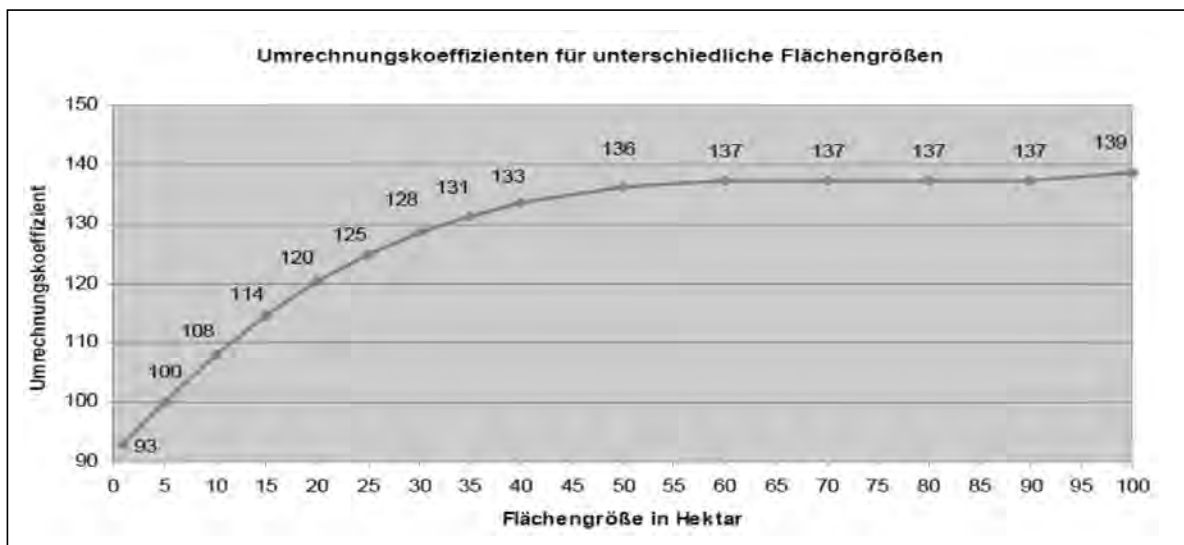


Abb. 12: Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bis 100 ha im Land Sachsen-Anhalt²⁾

1) Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln

2) Grundstücksmarktbericht 2013 des Landes Sachsen-Anhalt

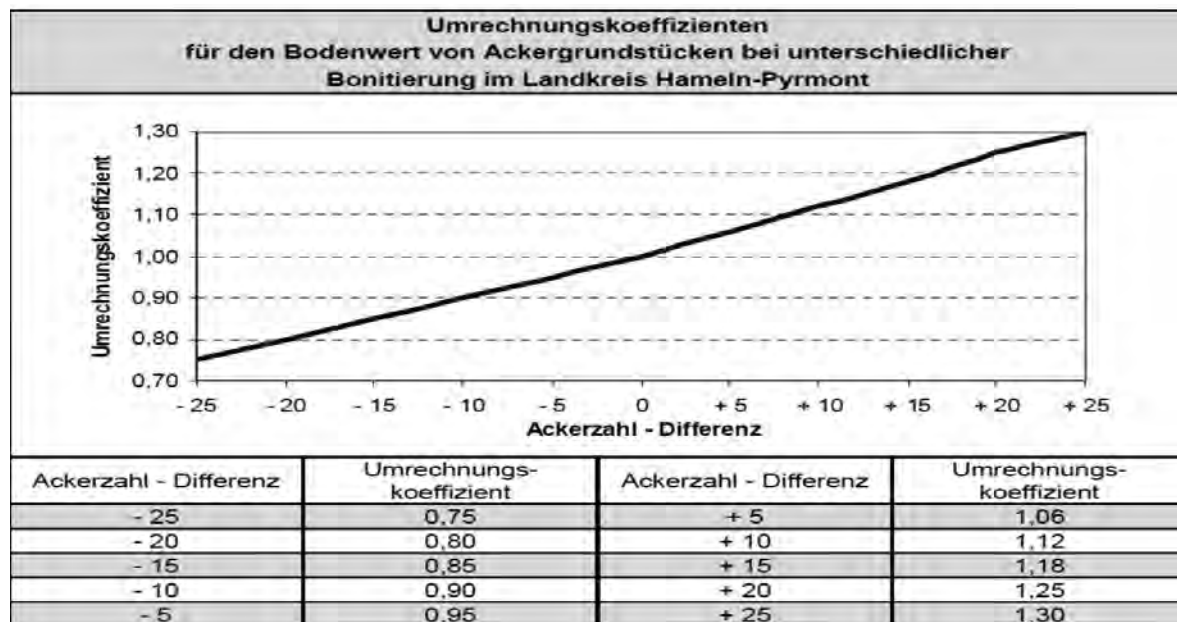


Abb. 13: Einfluss der Bonitierung (Ackerzahl-Differenz) auf den Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Landkreis Hameln-Pyrmont¹⁾

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten (Fläche/Bonitierung) bei Ackerland:

Anwendungsbeispiel:			
Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl (AZ) von 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont.			
Der Bodenrichtwert liegt bei 2,50 €/m ² für Ackergrundstücke von 2 ha Größe und 70 Bodenpunkten.			
Die Differenz zwischen der Bonitierung der zu bewertenden Ackerfläche (60 Bodenpunkte) und der Bonitierung des Bodenrichtwertgrundstücks (70 Bodenpunkte) beträgt -10 (= 60 - 70).			
Umrechnungskoeffizienten:	1,0 ha	=	0,95
	- 10 Ackerzahl-Differenz	=	0,90
Bodenwert für Ackerland mit 1 ha Größe und AZ = 60:		2,50 €/m ² x 0,95 x 0,90 = rd. 2,15 €/m²	

1) Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln

Einfluss der Pachtdauer auf das Bodenpreisniveau von Ackerland¹⁾

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt hat Ackerlandpreise verpachteter Flächen untersucht und eine Abhängigkeit von der Restpachtdauer nachweisen können. In dem Untersuchungszeitraum 01.11.2010 bis 31.12.2012 standen 750 Kauffälle verpachteter Ackerlandflächen zur Verfügung. Das Ergebnis ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

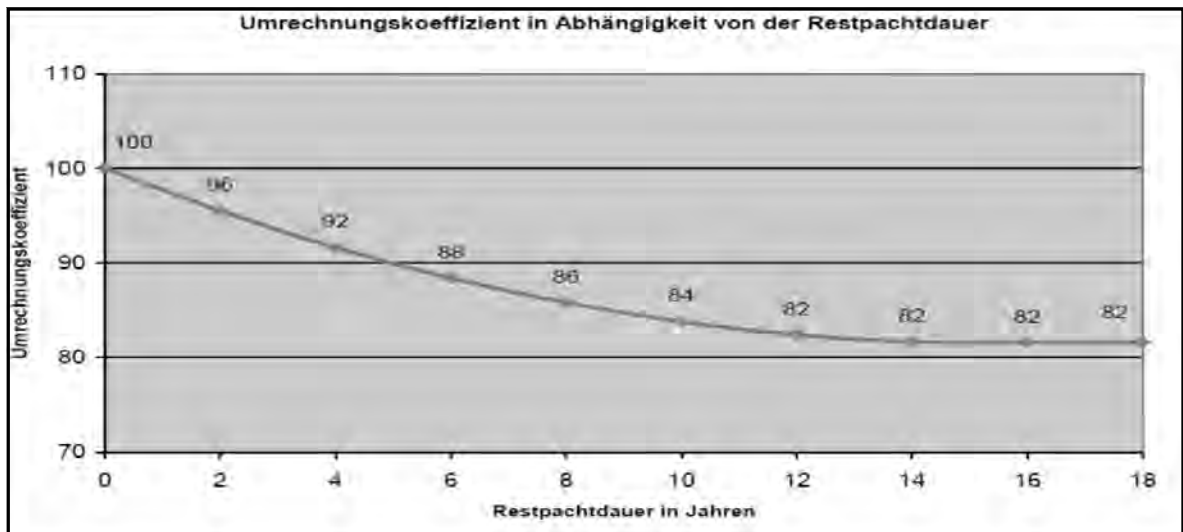


Abb. 14: Umrechnungskoeffizient für Bodenwerte von Ackerflächen in Abhängigkeit der Restpachtdauer im Land Sachsen-Anhalt

Beispiel:

Bodenrichtwert (31.12.2012) in der Magdeburger Börde von 2,10 €/m² für pachtfreie Ackerfläche in der Qualität mit der Ackerzahl 90 und einer Flächengröße von 4 ha.

Wertermittlungsobjekt: verpachtete Ackerfläche (8 Jahre Restpachtdauer), Ackerzahl: 70, Flächengröße: 1 ha

Vorgehensweise bei der Wertermittlung:

Umrechnungskoeffizienten (UK) aus den Marktberichten für die Einflussgrößen Ackerzahl/Flächengröße/Restpachtdauer entnehmen

UK Ackerzahl (aus Region Harz-Börde): UK bei AZ 90 = 117,3 / UK bei AZ 70 = 93,5

UK Flächengröße: UK bei 4 ha = 98 / UK bei 1 ha = 93

UK Pachteinfluss: UK pachtfrei = 100 / UK bei 8 Jahren Restpachtdauer = 86

Vorläufiger Vergleichswert:

$$2,10 \text{ €/m}^2 \times (93,5/117,3)_{\text{Ackerzahl}} \times (93/98)_{\text{Flächengröße}} \times (86/100)_{\text{Pachtsituation}} = 1,37 \text{ €/m}^2$$

1) Grundstücksmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt

Berücksichtigung verschiedener Einflüsse bei der Wertermittlung

durch Umrechnung von Kaufpreisen mit Umrechnungskoeffizienten der Verhältnisse am Wertermittlungstichtag auf die Merkmale/Daten des WE-Objekts

Beispiel:

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale: **Kaufzeitpunkt, Größe und Wertzahl**

Lfd. Nr. Kauffall	Beschreibung der Stichprobe Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen					Umrechnungskoeffizienten (UK) (aus Grundstücksmarktberichten der GAA)			Vergleichswert abgeleitet
	Kaufzeitpunkt	Wertzahl	Größe (m²)	Kaufpreis (€)	Kaufpreis €/m²	UK Zeit-Index	UK Wertzahl	UK Größe	€/m²
1	2007	40	30.500	48.000	1,57	105	0,93	1,05	3,51
2	2007	35	25.500	38.000	1,49	105	0,89	1,00	3,65
3	2007	42	24.000	39.500	1,65	105	0,94	1,00	3,82
4	2008	33	33.000	54.500	1,65	115	0,87	1,05	3,60
5	2008	35	25.000	42.500	1,70	115	0,89	1,00	3,80
6	2009	38	32.000	68.000	2,13	132	0,91	1,05	3,86
7	2009	36	42.000	86.000	2,05	132	0,90	1,10	3,59
8	2009	39	31.000	68.000	2,19	132	0,93	1,05	3,89
9	2010	38	17.000	36.500	2,15	147	0,91	0,95	3,87
10	2010	34	19.000	38.500	2,03	147	0,89	0,95	3,73
11	2011	33	26.000	64.000	2,46	170	0,87	1,00	3,81
12	2012	32	24.000	65.000	2,71	195	0,87	1,00	3,65
13	2012	42	32.000	115.000	3,59	195	0,95	1,05	4,23
14	2013	28	29.000	108.500	3,67	235	0,84	1,05	4,05
15	2013	29	42.000	159.500	3,80	235	0,86	1,10	3,91
Mittelwert	2010	36	28.800	68.633	2,32				3,80
Standardabweichung		4,27	7.116	35.065	0,78				0,19
Variationskoeffizient		0,12	0,25	0,51	0,34				0,05
Daten des WE-Objekts:	WE-Stichtag								
	2013	37	35.000			235	0,91	1,07	

Umrechnung des Kaufpreises vom Kauffall Nr. 1 (1,57 €/m²) auf die Verhältnisse des Wertermittlungsobjektes:

$$1,57 \text{ €/m}^2 \times 235/105 \times 0,91/0,93 \times 1,07/1,05 = 3,51 \text{ €/m}^2$$

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Bodenwert der zu ermittelnden landwirtschaftlichen Fläche ist der Mittelwert der mithilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichswerte in Höhe von 3,80 €/m².

Weiteres Beispiel:

Wertermittlung einer 8,7 ha großen LN-Fläche					
Wertermittlungsstichtag gem. WE-Auftrag		1. WE-Stichtag	1. WE-Stichtag		2. WE-Stichtag
		01.11.2012	01.11.2012		09. Mai 14
Datengrundlage		BRW	Kaufpreise		BRW
Referenzbodenwert	Grünland	1,50	1,75		2,30
vom 31.12.20..		31.12.2011	2012		31.12.2013
Korrekturfaktoren wegen:					2013 u. 2014
Wertentwicklung bis WE-ST	+15% am BRW	1,15	1,00		1,00
Flächengröße	Korrektur + 10%	1,10	1,10		1,10
Erschließungssituation	keine Korrektur	1,00	1,00		1,00
Ortsnähe	Korrektur + 15%	1,15	1,15		1,15
Kulturzustand der LN-Flächen	keine Korrektur	1,00	1,00		1,00
sehr unregelmäßige Zuschnitte	-15%	0,85	0,85		0,85
Wertzahlen (WE-Objekt/BRW)	65 / 60	1,05	1,05		1,05
Ergebnis der Bodenbewertung		1,95	1,98		2,60
gerundet		1,95	2,00		2,50

Vorgehensweise bei der Berechnung (aus dem obigen Beispiel):	
Bodenwert = 1,50 (BRW) x 1,15 x 1,10 x 1,00 x 1,15 x 1,00 x 0,85 x 1,05 = 1,95	

Verkehrswert am 01.11.2012 (aus Vergleichspreisen): $87.000 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 174.000 \text{ €}$

4.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist nicht nur in der Immobilienbewertung das Ergebnis der logischen Überlegungen des Preisvergleichs, wie er regelmäßig beim Erwerb von Gütern oder Dienstleistungen durchgeführt wird. Mit dem Vergleichswertverfahren steht ein Verfahren zur Verfügung, welches täglich bei der Preisbildung in allen Lebensbereichen genutzt wird. Durch Preisvergleich werden

- Konsumgüter erworben, in dem jedermann die Preise in verschiedenen Geschäften vergleicht,
- Dienstleistungen entgegengenommen, wobei die Angebotspreise verglichen werden,
- Ausschreibungen im Baubereich entschieden oder
- Vergaben von Lieferungen von Gegenständen oder Leistungen beurteilt.

Vertieft werden Preisvergleiche durch die Möglichkeit im Internet über Vergleichsportale nach den preislich günstigsten Angeboten zu suchen. Das gilt auch für das Mieten einer Wohnung oder dem Kaufpreis für eine Immobilie. Jeder Käufer und Verkäufer versucht sich zu informieren, welcher Preis für ähnlich gelagerte Objekte, sei es ein Einfamilienhaus, eine Eigentumswohnung oder ein unbebautes Fabrikgrundstück, gezahlt wurde oder wie die Angebote auf dem Immobilienmarkt aussehen. Mit den Portalen im Internet, die im Wesentlichen dem Vertrieb von Immobilien dienen, werden auch Möglichkeiten der Recherche nach vergleichbaren Immobilien angeboten, um bei Preisbildung und der Entscheidung für einen Kauf sich sicherer zu fühlen.

Das Vergleichswertverfahren in der Grundstücksbewertung wird genauso angewandt, wie es jedermann beim täglichen Einkauf (z.B. im Laden oder im Internet) macht. Aus einer Anzahl von vergleichbaren Preisen (z.B. acht Supermärkte mit ihrem Angebot für 250 g Butter) sucht sich der Käufer das Preisgünstige heraus. Damit ist der günstigste Preis erzielt. In der Wertermittlung ist aber nicht der günstigste Preis zu erzielen, sondern der Wert, wie er sich nach der Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) bildet. Hier bietet sich der Mittelwert aus allen Preisen an, da er die höchste Wahrscheinlichkeit hat, der Wert zu sein, frei von Lockvogelangeboten und von überhöhten Preisen. Für den Fall der acht Angebote für Butter wird der Mittelwert der acht Angebote genommen, um den tagesaktuellen Wert der Butter bestimmen zu können.

Bei dem Beispiel der Butter ist der Vergleich einfach: Alle Elemente, die eine Vergleichbarkeit ermöglichen, liegen vor, denn

- an einem Tag (dem Wertermittlungstichtag) werden
- gleichgroße Stücke Butter (alle Angebote lauten auf 250 g)

- der gleichen Qualität (deutsche Markenbutter)
- in der gleichen Verpackung (Aluminiumfolie)
- mit dem nahezu identischen Haltbarkeitsdatum (Restnutzungsdauer)
- aus der Kühltruhe heraus angeboten.

Wird dieses Beispiel auf den Grundstücksmarkt übertragen, bedeutet das für die einzelnen Merkmale der Vergleichbarkeit:

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Es ist eine sehr seltene Ausnahme, dass vergleichbare Grundstücke am gleichen Tage veräußert werden. Da aber Grundstückswerte sich nicht tagesaktuell bilden, sondern längere Zeiträume zur Preisbildung führen, reicht es im Vergleichswertverfahren aus, für längere Zeiträume vergleichbare Objekte zu nutzen.

Vergleichbare Größe

Gleichgroße Grundstücke sind so gut wie nie vorhanden. Insbesondere bei vorhandenen Baulichkeiten oder Gebäuden ergeben sich immer Unterschiede in allen Größenangaben (z.B. Grundstücksgröße, Straßenlänge, Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstückstiefe etc.). Es liegt auf der Hand, dass die Größenangaben sich in einem zulässigen Spektrum abbilden, in dem auch der Grundstücksmarkt eine Gleichrangigkeit sieht. Das wiederum ist abhängig von dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Wertermittlungsobjekt gehört. Grundstücke für Einfamilienhäuser werden anders betrachtet als Flächen für gewerbliche Einrichtungen und Mehrfamilienhäuser anders als Supermärkte oder Büros.

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Größen macht es notwendig, eine vergleichbare Größe für alle Grundstücke zu finden. Bei Lebensmitteln ist das sehr oft der umgerechnete Preis für ein Kilogramm oder ein Liter. Bei Grundstücken muss der Vergleichsmaßstab erheblich differenzierter gewählt werden, abhängig vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt aber in der richtigen Währung.

Vergleichbare Qualität und »Verpackung«

Während bei Lebensmitteln die Qualitätsangaben in Kategorien zusammengefasst und eindeutig definiert sind, ist bei Grundstücken eine vorgegebene Qualitätsstufe nicht vorhanden. Zur vergleichbaren Qualität gehören bei unbebauten Grundstücken z.B. Angaben über

- die Erschließung,
- den Grundwasserstand,
- die Tiefe des Baugrunds,
- den Zuschnitt des Grundstücks,
- die Oberflächengestaltung,
- die Lage in allen Varianten,
- das Planungsrecht,
- das Baurecht,
- die rechtlichen Belastungen jeder Art,
- Bewuchs und Bepflanzung oder
- Bodenschätze.

Bei bebauten Grundstücken ist die Liste möglicher Angaben über die Qualität erheblich länger und für jede Nutzungsart oder Bauweise unterschiedlich. Vollständige Listen zu erstellen ist nahezu unmöglich, obwohl bestimmte Elemente sich als Standard und notwendig erwiesen haben.

Herstellungsdatum

Bei bebauten Grundstücken ist das Herstellungsjahr eines Gebäudes für den Wert wesentlich. Dieses Baujahr kann durch Modernisierungen des Gebäudes beeinflusst worden sein, was in jedem Einzelfall zu prüfen ist.

Angebotslage (»Kühltruhe«)

Der objektive Wert eines Grundstücks kann nur bei gleicher Angebotslage ermittelt werden. Dazu gehören nicht die Vertriebswege von Immobilien, sondern die Frage des Angebots. Besondere Verkaufszwänge wie wirtschaftliche Notlagen, Arrondierungen oder Grundstücksgeschäfte unter verwandten natürlichen oder juristischen Personen führen nicht immer zu einem marktgerechten Verkehrswert. Diese ungewöhnlichen oder besonderen Verhältnisse bleiben unberücksichtigt.

Vergleiche und damit das Vergleichswertverfahren bieten die beste Möglichkeit, den Verkehrswert eines Grundstücks ermitteln zu können. Im Unterschied zur täglichen Praxis beim Einkauf mit diesem Verfahren, ist es auf dem Grundstücksmarkt nicht so einfach, vergleichbare Objekte und dazugehörige vergleichbare Daten zu erhalten. So scheitert die praktische Anwendung oft, da Vergleichspreise fehlen. In diesem Fall bieten die Möglichkeiten des indirekten Vergleichswertverfahrens eine Variante, die unzureichenden Daten zu ergänzen und zu marktgerechten Werten zu gelangen. Der Anspruch an die Qualität der Vergleichswerte ist sehr hoch, führt aber in jedem Fall zu

einem Verkehrswert, der direkt aus den Marktdaten ermittelt wurde. Durch das Vergleichswertverfahren kann der Verkehrswert unmittelbar und direkt ermittelt werden.

Es liegt auf der Hand, dass das Vergleichswertverfahren das beste und sicherste Wertermittlungsverfahren ist, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer Kauffälle bekannt sind und die für die Vergleichbarkeit erforderlichen Informationen auch vorliegen. Es ist auf allen Grundstücksteilmärkten anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen tatsächlich getätigten Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen. In der täglichen Praxis sind die erforderlichen Vergleiche nicht immer möglich, weil

- keine vergleichbaren Kauffälle getätigt wurden,
- vergleichbare Kauffälle zwar stattgefunden haben, aber die erforderlichen Daten liegen nicht vor oder sind nicht zu ermitteln,
- mögliche Informationsquellen aus Gründen des Datenschutzes die notwendigen Daten und Informationen nicht weitergeben dürfen.

Bei der Verfahrensauswahl im Rahmen der Immobilienbewertung stellt die ImmoWertV in § 8 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren gleichrangig nebeneinander. Kein Verfahren wird als besser oder schlechter eingeordnet. Doch sieht die ImmoWertV in § 8 Abs. 1 Satz 2 vor, dass die Verfahrensauswahl auch nach den sonstigen Umständen des Einzelfalls getroffen werden muss. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die »zur Verfügung stehenden Daten« hingewiesen. Diese Formulierung entstand aus den Überlegungen des Sachverständigengremiums, welches für die Formulierung der ImmoWertV im damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geschaffen wurde. Im Bericht des Sachverständigengremiums heißt es dazu¹⁾:

»Das Gremium hat diskutiert, ob in § 7 WertV ein grundsätzlicher Vorrang des Vergleichswertverfahrens festgelegt werden sollte, weil es als das zuverlässigste und am einfachsten nachvollziehbare Wertermittlungsverfahren gilt. Bislang ist das Vergleichswertverfahren nur hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwerts das Regelverfahren (vgl. § 15 Abs. 2, § 21 Abs. 2 WertV). Das Gremium ist indes der Ansicht, dass die Regelung eines Anwendungsvorrangs für das Vergleichswertverfahren in § 7 WertV den realen Bedingungen der Wertermittlungspraxis nicht gerecht werden würde. Zudem liegen Elemente des Vergleichswertverfahrens auch dem Ertrags- bzw. Sachwertverfahren zugrunde. Das Vergleichswertverfahren (wie auch das Ertrags- und Sachwertverfahren) stößt aber gerade in kaufpreisarmen Lagen an Grenzen. In der Praxis kommt es für ein marktgerechtes Ergebnis in erster Linie darauf an, für welches Verfahren die am besten geeigneten Daten vorhanden sind. Das Gremium spricht sich daher dafür aus, die entscheidende Bedeutung der Auswertung aller zur Verfügung stehenden, insbesondere öffentlich zugänglichen Daten, im Zusammenhang mit der Regelung zur Begründung der Verfahrenswahl (vgl. § 7 Abs. 2 WertV) stärker

1) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts, Bonn, März 2008, S. 22

hervorzuheben. Denn die Sachverständigen haben sich um eine möglichst verlässliche Datengrundlage zu bemühen, und Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, im Rahmen des Möglichen alle erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen.«

Es ist sinnvoll und durch die ImmoWertV gefordert, vor jeder Wertermittlung zu prüfen, ob die vorliegenden Daten für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren zulassen. Diese Prüfung sollte in einem Verkehrswertgutachten in der Begründung zur Verfahrensauswahl dargestellt und belegt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist auch bei den beiden anderen normierten Verfahren anzusetzen. So schreibt die ImmoWertV in § 16 vor, dass der Bodenwert im Sachwert- oder Ertragswertverfahren durch einen Preisvergleich zu ermitteln sei. Damit wird dann nur die Bebauung eines Grundstücks durch die beiden anderen Verfahren in ihrem Wert bestimmt.

Die einfache Anwendung des Vergleichswertverfahrens benötigt zum Wertermittlungstichtag tatsächlich vorhandene zeitnah stattgefundenen Kauffälle. Dabei stellen sich Probleme ein:

- der richtige Zeitraum der Vergleichsfälle unter Beachtung des Stichtagsprinzips,
- Anzahl der erforderlichen Vergleichsfälle,
- Umfang der zu vergleichenden Grundstücksmerkmale,
- Berücksichtigung individueller Merkmale eines unbebauten oder bebauten Grundstücks,
- Quelle der Daten der Vergleichsfälle und deren Zuverlässigkeit auch unter Beachtung des Datenschutzes.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist nach der Auswahl der Vergleichskauffälle auch die Auswertung, die üblicherweise mit einer einfachen Mittelwertbildung erfolgt, was für eine qualifizierte Grundstücksbewertung nicht ausreicht. So ist

- zu klären, welcher Mittelwert aus den Möglichkeiten der Statistik genutzt werden soll,
- die Genauigkeit des gewählten Mittelwertes zu prüfen,
- festzustellen, ob die Vergleichsfälle auch den betroffenen Grundstücksteilmarkt repräsentativ abbilden,
- die Richtigkeit der genutzten Informationen zu prüfen.

Die Anwendung mathematisch-statistischer Berechnungen und Analysen ist mit dem Vergleichswertverfahren unmittelbar verbunden, denn ohne eine Genauigkeitsbetrachtung der untersuchten Informationen ist ein Vergleichswertverfahren nicht sinnvoll durchführbar.

4.2.1.1 Das Vergleichswertverfahren in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – §§ 15 und 16

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens sieht die ImmoWertV vor, dass den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gefolgt werden sollte. Beim Vergleichswertverfahren ist die Entscheidung unproblematisch, da es der Regelfall ist, dass Teilnehmer des Grundstücksmarktes sich an Vergleichen orientieren. Auch bei ertragsorientierten Marktteilnehmern wird verglichen: Miethöhe, Kostenfragen, anzusetzende Zinssätze bzw. die Verzinsung des eingesetzten Kapitals sind Maßstäbe für einen Vergleich. Bei sachwertorientierten Grundstücken hauptsächlich – Ein- und Zweifamilienhäuser für die Eigennutzung – ist der Vergleich schon immer der Regelfall gewesen, wie es auch bei Eigentumswohnungen der Fall ist.

Die Auswahl des Vergleichswertverfahrens ist eher bestimmt durch die vorhandene Datenlage, denn ohne ausreichende Vergleichskauffälle ist ein Vergleichswertverfahren nicht möglich.

Die ImmoWertV nennt als Voraussetzung zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine »ausreichende Zahl« von Vergleichspreisen. Dabei sollen solche Vergleichspreise genutzt werden, »die mit dem zu bewertendem Grundstück hinreichende Grundstücksmerkmale aufweisen«. Dieser Hinweis auf die Grundstücksmerkmale nach §§ 3 bis 6 ImmoWertV macht deutlich, dass eine umfangreiche Kenntnis der Daten der Vergleichsfälle erforderlich ist.

Da nicht immer eine ausreichende Anzahl Vergleichsfälle in der Umgebung des Wertermittlungsobjekts vorliegen, kann nach ImmoWertV auch auf Vergleichsfälle in anderen vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden. Dabei ist weder auf die unmittelbare Nachbarschaft hingewiesen worden noch auf einen anderen Entfernungsbezug, ausschließlich die Vergleichbarkeit ist der Maßstab und es ist Aufgabe eines Sachverständigen, diese Vergleichbarkeit zu definieren und zu überprüfen. Es liegt auf der Hand, dass in einem Gutachten diese Entscheidung nachvollziehbar aufzuzeigen ist.

Es ist nahezu unmöglich absolut direkt vergleichbare Kauffälle zu finden. Üblicherweise liegen zwischen verschiedenen Grundstücken, insbesondere bei bebauten Objekten, Merkmale vor, die voneinander abweichen. Die ImmoWertV weist besonders darauf hin, dass in einem solchen Fall noch Anpassungen vorzunehmen sind, um die bekannten Kauffälle vergleichbar zu machen. Beispiele dafür können u.a. sein:

- Ausstattungsmerkmale,
- Lageunterschiede, insb. in der Mikrolage,
- Unterschiede in der Grundstücksfläche, Wohnfläche, Geschossfläche oder anderen Flächen- und Volumenangaben,
- zeitliche Abstände zum Wertermittlungstichtag,
- Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Ertragsdifferenzen oder
- Zustandsbeschreibungen.

Um solche Anpassungen vornehmen zu können verweist die ImmoWertV besonders auf Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten. Beispiele für solche Grundlagen der Umrechnung von Kaufpreisen sind besonders Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße oder die GFZ bzw. die durch die Bodenrichtwertrichtlinie eingeführte WGFZ oder auch Indexreihen für die Entwicklung von Baulandpreisen oder Baupreisen.

Die Regelungen der ImmoWertV sind durch die Vergleichswertrichtlinie¹⁾ (VW-RL) konkretisiert worden, die die früheren Bestimmungen der Wertermittlungsrichtlinien ersetzt. Die VW-RL ist im Anhang unter A.2.5.4 im Volltext (auf der CD) enthalten.

Das in der ImmoWertV und besonders in der Vergleichswertrichtlinie beschriebene Verfahren zur Vergleichswertermittlung ist ein Modell zur Wertbestimmung von Grundstücken, welches bestimmte Überlegungen zur Kaufpreisbildung durch Ableitung des Marktverhaltens der Grundstücksteilnehmer versucht nachzuempfinden. Problematisch kann die Anwendung werden, wenn nicht nachvollziehbare Motive oder Ereignisse zu Kaufpreisen führen, die sehr stark von der Normalität abweichen oder große Differenzen zu anderen sonst vergleichbaren Fällen aufweisen. Motive dieser Art sind in der Vergangenheit öffentliche Förderungen gewesen, bei denen Immobilienkäufer besondere Zuschüsse, begünstigte Darlehen oder steuerliche Vorteile erhielten oder erwartet haben. So zeigte sich in Deutschland vor einigen Jahren zum Jahresende regelmäßig eine Diskussion über die Aufhebung der Eigenheimzulage, eine Förderung

1) Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, BAnz AT vom 11. April 2014 B3

zum Erwerb von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, was zu deutlichen Preisanstiegen führte, die oft die Höhe der Eigenheimzulage überstiegen. Die Eigenheimzulage wurde dann zwar aufgehoben, aber über einige Jahre gab es diese Diskussion.

Eine vergleichbare Situation ist vorhanden, wenn bestimmte Vertriebsformen, insbesondere Strukturvertriebe, gezielt Eigentumswohnungen an Käufer vermittelten bzw. verkauften, die zu deutlich abweichenden Kaufpreisen veräußert wurden. In der Presse sind diese Fälle auch unter dem Begriff »Schrottimmobilien« bekannt geworden, auch wenn nicht alle davon betroffenen Wohnungen in einem unbewohnbaren Zustand waren. Für die objektive Immobilienbewertung stellt sich die Frage, ob solche Kauffälle in ein Vergleichswertverfahren aufzunehmen sind.

Die ImmoWertV gibt in § 8 Abs. 2 eine weitere Möglichkeit zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens an, die Nutzung von Vergleichsfaktoren. Darunter wird verstanden, dass bestimmte Auswertungen von Marktdaten mit durchschnittlichen Angaben zu Daten von Kauffällen vorliegen. So kann der Rohertragsfaktor oder der durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf eine Maßeinheit wie der Quadratmeter der Wohn- oder Geschossfläche ein solcher Vergleichsfaktor sein. Zur Ermittlung des Verkehrswerts müssen Vergleichsfaktoren sehr detailliert die individuellen Marktsituationen und Einflussfaktoren berücksichtigen, um ein sicheres Abbild zu geben. Einfache Übersichten, wie sie Gutachterausschüsse und Maklerverbände in den Marktberichten veröffentlichen reichen dafür wegen der fehlenden Differenziertheit nicht aus und können nur eine Hilfe bei der Einordnung von Preisen sein.

In den folgenden Abschnitten zum Vergleichswertverfahren, werden die einzelnen Elemente des Vergleichswertverfahrens ausführlich dargestellt und mit Beispielen hinterlegt.

4.2.1.2 Das Vergleichswertverfahren in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) §§ 14 bis 18

Mit der Veröffentlichung der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV – am 22. Mai 2006 im Bundesgesetzblatt gibt es eine weitere Rechtsvorschrift für Immobilienbewertungen neben den bereits bestehenden Vorschriften der Wertermittlungsverordnung bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Änderungen in der ImmoWertV aus dem Jahre 2010 wurden in die BelWertV nicht übernommen.

Das Vergleichswertverfahren ist in § 19 der BelWertV geregelt und ähnelt dem der ImmoWertV bzw. der WertV. Allerdings werden in der BelWertV »nachhaltig erzielbare Vergleichspreise« benötigt, die hinreichend mit den Merkmalen, die maßgeblich den Wert beeinflussen, des Wertermittlungsobjektes übereinstimmen müssen. Im Unterschied zur ImmoWertV wird das Ergebnis der Vergleichswertberechnung mit einem generellen Abschlag von 10 % korrigiert, der als Sicherheitsabschlag bezeichnet wird.

Die Ermittlung des Vergleichswerts nach der BelWertV ist im Abschnitt 1.11.2 dargestellt.

4.2.1.3 Das Vergleichswertverfahren in der steuerlichen Bewertung

In der steuerlichen Bewertung, insbesondere nach dem BewG, wird kein Vergleichswertverfahren erläutert und vorgeschrieben. Elemente eines Vergleichswertverfahrens lassen sich nur indirekt finden, wenn Anpassungsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten der Gutachterausschüsse berücksichtigt werden sollen.

Die steuerliche Bewertung ist im Abschnitt 10.1 dargestellt.

4.2.2 Theoretisches Modell und Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens

Die Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist einfach. Aus bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte wird der Mittelwert gerechnet und das Ergebnis sollte der Verkehrswert bzw. Marktwert im Sinne des § 194 BauGB sein. Dieser theoretische Ansatz, der für alle Produkte und Dienstleistungen gilt, ist ein einfacher Einstieg und bedarf keines überhöhten wissenschaftlichen Ansatzes.

In der Regel wird dabei aus einer Reihe von Vergleichspreisen das arithmetische Mittel als der Mittelwert nach der bekannten Formel gebildet:

Summe der Einzelwerte dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte

$$M = \frac{\sum_{i=1}^n a_i}{n}$$

Andere Mittelwerte, die von unterschiedlichen Gewichten der Einzelwerte oder einer anderen Verteilung der Einzelwerte ausgehen wie beim Medianwert, können begründet ebenfalls benutzt werden. In den folgenden Abschnitten und in den Beispielen wird im Allgemeinen vom arithmetischen Mittelwert ausgegangen.

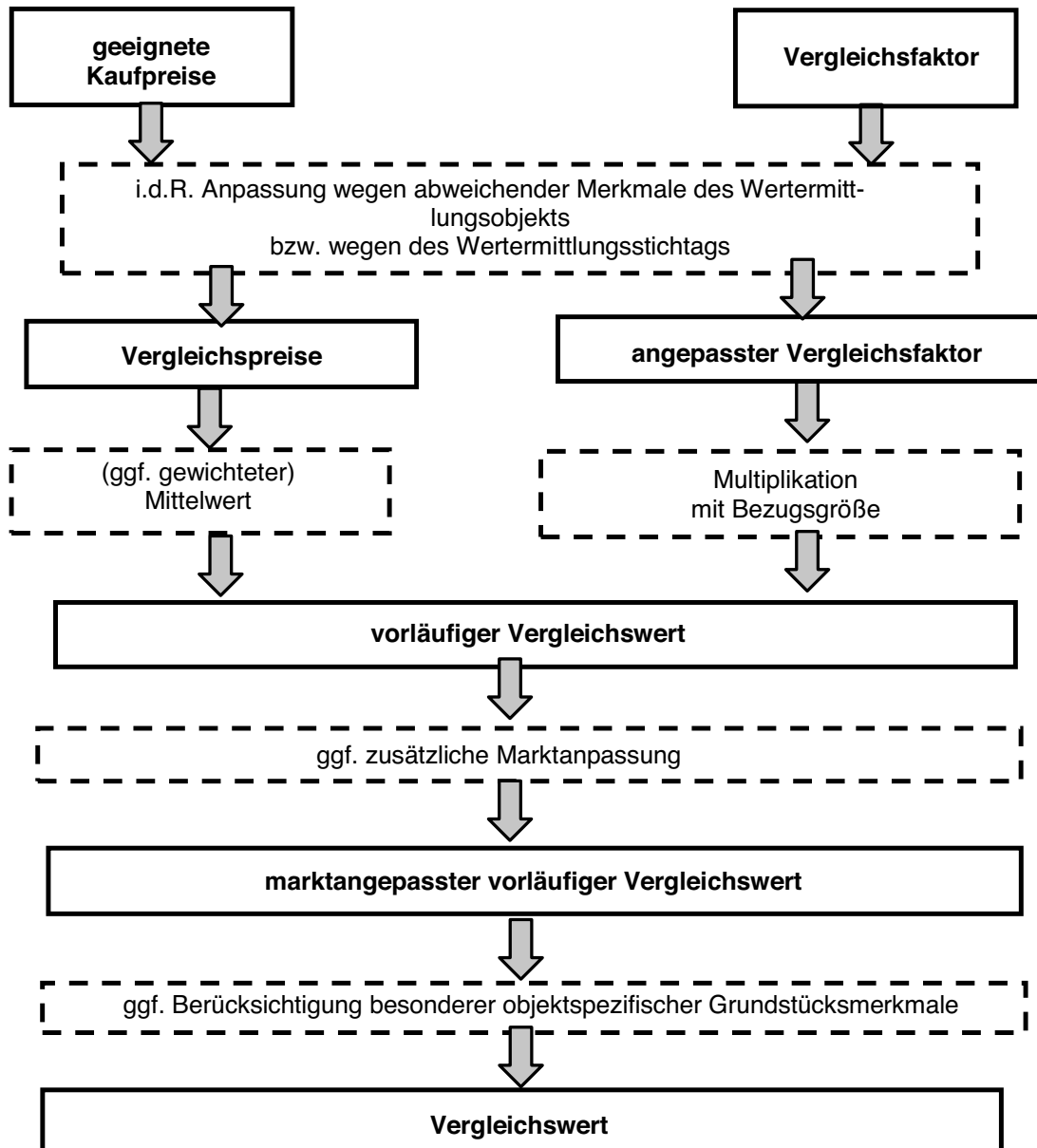
Die besondere Rolle des Vergleichswertverfahrens wird insbesondere durch die Anwendung im Ertrags- oder Sachwertverfahren deutlich. Die beiden normierten Verfahren benötigen in dem entsprechenden Modell jeweils den Bodenwert des (theoretisch) unbebauten Grundstücks. Dieser ist regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Sollten nicht ausreichend viele Vergleichsfälle vorliegen, kann auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen werden. In den folgenden Abschnitten wird darum das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung bebauter Grundstücke getrennt dargestellt.

Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens ist durch die ImmoWertV vorgegeben, so dass er dem des Sach- oder Ertragswertverfahrens ähnlich ist. In der Literatur finden sich für die verschiedenen Elemente des Vergleichswertverfahrens unterschiedliche Namen wie z.B. Vergleichsfälle, Kauffälle, Vergleichskäufe, Vergleichsverkäufe oder Vergleichspreise für die Kauffälle, die miteinander verglichen werden. In der Vergleichswertrichtlinie benennt das BMUB diese Elemente des Vergleichswertverfahrens

und definiert sie. So soll ein einheitlicher Sprachgebrauch gewährleistet sein. Allerdings gilt es die eingeführten Fachbegriffe der Vergleichswertrichtlinie zu interpretieren:

- Geeignete Kaufpreise
- Vergleichsfaktor
- abweichende Merkmale
- angepasster Vergleichsfaktor
- Statistische Auswertung
- Vergleichspreise
- Vorläufiger Vergleichswert
- Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
- Vergleichswert

In der Vergleichswertrichtlinie wird der Ablauf des Vergleichswertverfahrens grafisch dargestellt:



Dieser Ablauf des Vergleichswertverfahrens zeigt nur den generellen Verlauf der Wertermittlung, kann aber nur genutzt werden, wenn die einzelnen Begriffe erläutert werden.

Mit der Einführung der VW-RL werden die Begriffe des Vergleichswertverfahrens erstmals einheitlich definiert und wohl in den fachlichen Sprachgebrauch übergehen. Ob die Begriffe und ihre Definitionen immer sich selbst erklären oder nicht immer der

Fachliteratur entsprechen, ist für ihre zukünftige Anwendung ohne Belang. Durch die einheitliche Definition ist eine Erklärung gegeben, die nun in der Anwendung erfolgen wird.

4.2.2.1 Vergleichsmaßstäbe

Für das Vergleichswertverfahren gibt es in der Anwendung keine Grenzen. Für alle Varianten einer Grundstückswertermittlung (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke aller Art, Rechte am Grundstück, Teilflächen etc.) ist es anzuwenden, soweit Vergleichsfälle vorliegen und die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit gegeben sind. Da aber identische Grundstücke so gut wie nie vorliegen, müssen Maßstäbe gefunden werden, die den Kaufpreis abbilden und den Wert beschreiben und so einen Vergleich erst möglich machen. Es ist erkennbar, dass der jeweils vereinbarte Kaufpreis in € nicht verglichen werden kann, da es absolut identische Grundstücke nicht gibt und die auch nicht in einem engen Zeitraum veräußert wurden. Selbst in Siedlungen mit einem einheitlichen Charakter und sogar einheitlichen Gebäuden, gibt es zwischen den einzelnen Grundstücken Unterschiede in der baulichen Unterhaltung oder in der Ausstattung. Auch wenn sich einige Unterschiede nicht auf den Preis und den Wert auswirken, muss eine neutralere Bezugsgröße gefunden werden.

Die Grundstückswertermittlung hat bei der Wahl der Kenngrößen zur Vergleichbarkeit dem Geschehen am Grundstücksmarkts zu folgen. Vergleichsmaßstäbe die zum Vergleich von Grundstücken genutzt werden, sind auch bei der Wertermittlung anzusetzen. Bei der Beobachtung des Grundstücksmarkts ist schnell festzustellen (z.B. durch Verkaufsangebote oder Marktberichte), dass der Grundstücksmarkt hierfür Kenngrößen entwickelt hat, die vom Grundstücksteilmarkt, der Region und den bekannten Objektdaten abhängen.

Während für unbebaute Grundstücke regelmäßig der Maßstab »€/m²«, also der Quadratmeterpreis genutzt und als Selbstverständlichkeit betrachtet wird, ist bei bebauten Grundstücken nach den jeweiligen Nutzungen und regionalen Präferenzen zu unterscheiden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über gebräuchliche Vergleichsmaßstäbe des Grundstücksmarkts. Allerdings können sich diese Maßstäbe ändern oder in den unterschiedlichen Regionen verschieden benutzt werden. Jeder Sachverständige hat sich über den entsprechenden Grundstücksteilmarkt ausreichend zu informieren, um den marktüblichen Maßstab zu benutzen. Das Vergleichswertverfahren kann nur marktge-

recht ausgeübt werden, wenn der marktübliche Maßstab zur Anwendung kommt. Es entscheiden nicht die mehr oder weniger zufällig bekannten Daten, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer, was auch zeitlichen Veränderungen unterliegt.

Grundstücksteilmarkt	Vergleichsmaßstab	Bemerkungen
Mietwohnobjekte Mehrfamilienhäuser	Das Vielfache des Jahresrohertrages (Rohertragsfaktor) als: Kaufpreis : Jahresrohertrag	wird häufiger in den alten Bundesländern genutzt; in den neuen Bundesländern in nicht-städtischen Bereichen unüblich; in den letzten Jahren immer häufiger abgelöst von Quadratmeterpreisen, aber in Großstädten oft angewendet
Mietwohnobjekte Mehrfamilienhäuser	Quadratmeterpreis der Wohnfläche	bevorzugt in den neuen Bundesländern; in den alten Bundesländern genutzt für Umwandlungsobjekte, aber zunehmend auch als Ersatz für das Vielfache des Jahresrohertrages
Ein- und Zweifamilienhäuser	Quadratmeterpreis der Wohnfläche oder der Geschossfläche	gilt in allen Grundstücksteilmärkten, in den Regionen unterschiedliche Flächendefinition; Der Bodenwert kann getrennt oder mit dem Objekt berücksichtigt werden.
Ein- und Zweifamilienhäuser	Kubikmeterpreis des Gebäudevolumens ; berechnet als Kaufpreis : Bruttorauminhalt (€/m ³)	gilt in allen Grundstücksteilmärkten, in den Regionen unterschiedliche Flächendefinition; Der Bodenwert kann getrennt oder mit dem Objekt berücksichtigt werden.
Dienstleistungsgebäude Bürogebäude	Das Vielfache des Jahresreinertrages (Reinertragsfaktor) als: Kaufpreis : Jahresreinertrag	gilt in allen Grundstücksteilmärkten
Dienstleistungsgebäude Bürogebäude	Quadratmeterpreis der Nutzfläche oder der vermieteten Fläche	gilt in allen Grundstücksteilmärkten
gewerblich oder industriell genutzte Gebäude (Gewerbehöfe)	Quadratmeterpreis der Nutzfläche oder der vermieteten Fläche	gilt in allen Grundstücksteilmärkten

Bei Anwendung der Vergleichsmaßstäbe ist darauf zu achten, dass nur verglichen wird, was auch vergleichbar ist. So kann bei Quadratmeterpreisangaben kein Vergleich stattfinden, wenn der Flächenbezug sich nicht auf eine identische Flächendefinition bezieht. Dadurch, dass Wohnfläche, Geschossfläche und Nutzfläche unterschiedlich definiert sind (von weiteren Flächendefinitionen abgesehen), ist streng darauf zu achten, da sonst nicht mehr gleiche Sachen miteinander verglichen werden. Die erforderliche Modellkonformität ist nicht mehr gewährleistet.

Beim Rohertragsfaktor ist zu klären, ob es sich um den Rohertrag nach § 18 Immo-WertV handelt oder ob andere Erträge die Grundlage sind. Zu klären wäre, ob es sich um die Stichtagsmiete handelt oder eine erwartete Miete, wie mit Staffelmietverträgen umgegangen wird oder wie mit nicht marktüblichen Mieten die Berechnung erfolgte.

4.2.2.2 Geeignete Kaufpreise

Geeignete Kaufpreise sind der Ausgangspunkt des Vergleichswertverfahrens, denn die formell gleichgestellten Datenquellen Vergleichsfaktoren (und die Ergebnisse statistischer Auswertungen) werden in der Praxis nur sehr eingeschränkt als Grundlage der Ermittlung eines Verkehrswerts nach § 194 BauGB angewendet werden. Da Vergleichsfaktoren in der für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Genauigkeit und Detailliertheit nur eingeschränkt anwendungsreif vorliegen werden, werden die »geeigneten Kaufpreise« der Standardfall sein.

In der VW-RL findet sich keine Angabe zu geeigneten Kaufpreise bzw. werden Vorgaben dargestellt, die eine Eignung beschreiben. Es findet sich aber im Abschnitt 4 zur Herkunft der Kaufpreise ein Hinweis auf die Regelungen zu den Vergleichspreisen, die für die Eignung anzuwenden sind. Und nach dieser Feststellung unter Punkt 3. Vergleichspreise der VW-RL, sollen die Kaufpreise hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen oder können mit Anpassungen in Form von Zu- oder Abschlägen sowie unter der Anwendung von Umrechnungsfaktoren zur hinreichenden Übereinstimmung gebracht werden.

Bei dieser Auswahl sind insbesondere zu beachten:

- Lage,
- Entwicklungszustand,
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit,
- Bodenbeschaffenheit,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Gebäudeart,
- baulicher Zustand,
- Wohn- oder Nutzfläche,
- energetische Eigenschaften
- Baujahr,

- Restnutzungsdauer und der
- Wertermittlungstichtag.

Diese nicht abschließende Aufzählung macht deutlich welche Daten für die Kaufpreise vorliegen sollten, um sie im Vergleichswertverfahren nutzen zu können. Die damit einhergehende Problematik der Datenspeicherung von Kaufpreisen und die Erarbeitung der ergänzenden Daten und Informationen löst die VW-RL nicht.

Ob ein Kaufpreis geeignet ist, kann sehr oft nur durch eine vertiefte Recherche der recherchierten Vergleichspreise festgestellt werden. So sollte bei der Grundstückswertermittlung die genaue Lage des Kauffalls bekannt sein, (z.B. Straße und Grundstücksnummer oder Flurstücksbezeichnungen), damit der Einzelfall konkret analysiert werden kann. Kenntnisse zu besonderen Inhalten des Kaufvertrags (z.B. mitverkaufte weitere Dienstleistungen wie Planungsleistungen, mobiles Zubehör oder Kostenübernahmen für Instandsetzungen), zu Modernisierungen und Ausstattungen, besondere rechtliche Situationen (z.B. Wohnungsrechte oder Nießbrauch) oder das Planungs- und Baurecht. Geprüft werden sollte, ob Arrondierungen vorliegen oder persönliche Umstände erkennbar sind. Über die Eignung zum Vergleichswertverfahren ist dann für jeden Fall nach den fallbezogenen Besonderheiten zu entscheiden, was im Gutachten für die Einzelfälle zu begründen ist.

Zur Eignungsprüfung gehört auch, zu klären

- in welchem Zeitraum die Vergleichsfälle liegen können (In volatilen Marktsituationen kann der Zeitraum kürzer sein oder es werden Anpassungen der Kaufpreise auf die Marktsituation zum Wertermittlungstichtag erforderlich.),
- wie groß die Spanne der noch akzeptablen Grundstücksgrößen oder bei den Flächenangaben ist (Pauschale Größenordnungen können nicht angegeben werden, da es sehr vom Wertermittlungsobjekt und seinem Grundstücksteilmarkt abhängt, wie groß eine solche Spanne sein kann, da die Marktauffassung sich ändert.),
- in welchem Umfang eine Nutzung noch vergleichbar ist (Besonders bei gewerblichen Nutzungen ist je nach Grundstücksteilmarkt zu klären, ob jede Einzelhandelsnutzung immer vergleichbar ist, ob Praxen für Rechtsanwälte mit Arztpraxen vergleichbar sind oder ob Werkstätten immer gleichartig sind.),
- ob Lageunterschiede akzeptabel sind oder noch mit Anpassungen berücksichtigt werden können bzw. nicht zum Vergleich geeignet sind (Citylagen können auf einen sehr kleinen Raum begrenzt sein, Mikrolagen entfalten oft einen deutlichen Werteinfluss durch nachbarschaftliche Einflüsse.).

Diese nicht vollständige Liste macht deutlich, dass die Vergleichsobjekte intensiv zu recherchieren sind. Hierbei können die Möglichkeiten der Informationen im Internet genutzt werden, dort finden sich

- genaue Karten einschl. der Karten des Liegenschaftskatasters,
- Luftbilder in unterschiedlichen Auflösungen und Maßstäben,
- Ansichten aus der Vogelperspektive mit Schrägansicht,
- Straßenansichten und Blicke auf die Straßenseiten.

Da die Verwaltungen die Geoportale erweitert wurden und laufend erweitern, kann in zahlreichen Bundesländern und Landkreisen oder Gemeinden und Städten sehr eingehend auch das Planungsrecht, Umweltdaten oder demografische Auswertungen und Beschreibungen recherchiert werden, wenn es erforderlich ist.

4.2.2.3 Anpassung wegen abweichender Merkmale

Es gibt faktisch nie eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle, die im Vergleichswertverfahren genutzt werden können. Es liegt auf der Hand, dass unterschiedliche wertrelevante Merkmale so zu korrigieren sind, dass eine Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt geschaffen wird.

Nach der VW-RL sind die geeigneten Kaufpreise der vergleichbaren Kauffälle an das Wertermittlungsobjekt anzupassen und werden dann Vergleichspreise. In der VW-RL werden wesentliche Anpassungselemente dargestellt und erläutert:

- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße,
- Lage,
- Grundstücksbreite,
- Grundstücksschnitt,
- Anbauart (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenend- bzw. Reihenmittelhaus),
- Baujahr,
- Ausstattung,
- Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung.

Diese Liste der Vergleichswerttrichtlinie ist nicht abschließend, vielmehr sind alle Anpassungen vorzunehmen, die zum Wertermittlungstichtag für das Wertermittlungsobjekt in seiner Lage relevant sind.

Die Höhe der Anpassungen kann über Umrechnungskoeffizienten oder -faktoren erfolgen, in Veröffentlichungen zur Verfügung stehen. So enthält die Vergleichswerttrichtlinie Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der WGFZ und für die Grundstücksgröße, die in bestimmten Grundstücksteilmärkten angewendet werden können. In der Vergleichswerttrichtlinie wird deutlich dargestellt, dass die Anwendung dieser Umrechnungskoeffizienten nur erfolgen soll, wenn regionale Auswertungen nicht zur Verfügung stehen. Zur Anwendung wurde ergänzend der Untersuchungsbericht veröffentlicht, der auch das untersuchte Datenmaterial beschreibt (auf der CD unter A.2.9.3 enthalten).

Bei allen Umrechnungskoeffizienten ist darauf zu achten, dass sie auch für den Teilmarkt des Wertermittlungsobjekts nachgewiesen sind. Dabei ist zu prüfen, ob

- sie zeitnah zum Wertermittlungstichtag die Marktsituation darstellen,
- sie in der Region des Wertermittlungsobjekts repräsentativ sind,
- Daten aus der Region überhaupt ausgewertet wurden,
- Art und Maß der baulichen Nutzung in der Untersuchung mit berücksichtigt sind.

In der Literatur finden sich häufig Daten, Umrechnungskoeffizienten oder Anpassungsfaktoren, deren Anwendungsbereich flächendeckend für ein Bundesland oder die Bundesrepublik angegeben ist. In diesen Fällen ist kritisch zu hinterfragen, ob wirklich Daten aus den beschriebenen Regionen zur Auswertung zur Verfügung standen oder ob die untersuchte Stichprobe von Kauffällen regionale Schwerpunkte hat wie z.B. einige Bundesländer, nur Großstädte oder Kauffälle über zehn Jahre ohne zeitliche Untersuchung der zeitlichen Veränderungen.

Sehr oft wird es keine Anpassungskoeffizienten geben. Das ist besonders bei sehr individuellen Merkmalen der Fall, wie es z.B. bei Eigentumswohnungen der Fall ist. Eigentumswohnungen können sehr oft im Vergleichswertverfahren bewertet werden, da es eine ausreichende Zahl der Vergleichsfälle gibt. Der Kaufpreis von Eigentumswohnungen kann aber je nach Marktsituation auch u.a. abhängig sein von

- der Geschosslage,
- dem Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse,
- der Ausrichtung zur Himmelsrichtung,
- dem Vorhandensein eines Aufzugs, eines Stellplatzes oder einer Garage,

- dem energetischen Zustand,
- der soziologischen Strukturen der direkten Nachbarschaft oder
- dem Ausblick aus dem Fenster.

Hier muss eine Anpassung vorgenommen werden, wenn der Grundstücksmarkt bei der Preisbildung diese Einflüsse und Elemente auch berücksichtigt, Umrechnungskoeffizienten oder Marktuntersuchungen dazu gibt es nicht. So ist es erforderlich sachverständig zu schätzen, wobei erkennbar ist, dass diese Schätzungen nicht extrem genau sein können. Zu empfehlen ist, diese Schätzungen zur Anpassung in Schritten von 5 % vorzunehmen, da es kaum möglich ist, diese Einflüsse genauer abzubilden. Bei einem Kaufpreis einer Eigentumswohnung von 1.000,- €/m² macht die Korrektur von 5 % dann 50,- €/m² aus. Eine höhere Genauigkeit ist sachverständig gesichert nicht möglich.

Zu beachten ist auch, dass nur geeignete Kaufpreise angepasst werden sollten, sodass eine Obergrenze der Anpassung für ein einzelnes Merkmal sinnvoll ist, da sonst die Eignung eines Kaufpreises bezweifelt werden kann. Zu empfehlen ist, die erforderlichen Anpassungen nicht größer als 25 % in Ausnahmefällen und sonst nicht über 20 % zu wählen für ein Einflussmerkmal. Bei Gesamtkorrekturen, ermittelt aus allen Einzelkorrekturen von mehr als 50 % ist die Eignung zum Vergleich nicht mehr gegeben.

Bei allen Korrekturen ist darauf zu achten, dass sie in der Höhe vorgenommen werden, wie der Grundstücksmarkt sie bei Vertragsabschlüssen berücksichtigt. Das müssen nicht die Kosten in der Höhe der zu erwartenden Erschließungsbeiträge sein oder die Mehreinnahmen durch eine höhere GFZ oder der besseren Mikrolage, sondern kann deutlich darüber oder darunter liegen. Eine Begründung ist in jedem Fall erforderlich. Dieser Aspekt der Marktanpassung darf nicht übersehen werden.

4.2.2.4 Vergleichspreise

In der VW-RL heißt es unter 3. Vergleichspreise:

»Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).«

Kaufpreise, die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens genutzt werden können, sind an das Wertermittlungsobjekt und seine Situation anzupassen und werden nach der Anpassung »Vergleichspreise«. Nach der Anpassung sind sie im Sinne der VW-RL hinreichend zur Anwendung und die immer noch vorhandenen Unterschiede sind nicht wertrelevant oder wirken nur sehr gering in ihren Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Diese Beschreibung des Vergleichswertverfahrens findet sich in ähnlicher Form in der gesamten qualifizierten Literatur zur Immobilienbewertung, nur die Benennung der Begriffe wird nunmehr vereinheitlicht.

Als Vergleichspreise werden geeignete Kaufpreise bezeichnet, die an das Wertermittlungsobjekt anpasst sind und einem Kaufpreis entsprechen, wie er

- zum Wertermittlungstichtag
- in der Lage
- mit der Ausstattung,
- den Wohn- oder/und Nutzflächen,
- der Ertragssituation und
- sonstigen wertrelevanten Einflüssen

identisch ist. So ist gewährleistet, dass die Vergleichsfälle sich nur noch um die üblichen Spannen bei der Preisbildung unterscheiden.

Dieser theoretische Ansatz ist nicht immer zu realisieren, da es oft unerkannte Einflüsse gibt oder die Beteiligten eines Immobiliengeschäfts ein anderes Verständnis für das jeweilige Grundstück in der konkreten Situation haben. Da aber das Vergleichswertverfahren eine modellhafte Betrachtung des Grundstücksmarktes ist, wird es immer wieder nicht in das Modell einzubindende Unterschiede und Merkmale geben.

4.2.2.5 Vorläufiger Vergleichswert

In der ImmoWertV ist in § 8 Abs. 2 die modellkonforme Reihenfolge einer Verkehrswertermittlung festgelegt. Der vorläufige Vergleichswert ist das Ergebnis einer Zwischenberechnung, und muss noch an die Marktsituation angepasst sowie durch individuelle Merkmale des Wertermittlungsobjektes korrigiert werden.

Der vorläufige Vergleichswert ist das Ergebnis der gesamten Analyse der Vergleichsfälle einschließlich der erforderlichen Berechnung des Mittelwertes und der damit verbundenen statistischen Untersuchungen im Rahmen einer Genauigkeitsanalyse.

4.2.2.6 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die ImmoWertV schreibt für alle drei normierten Wertermittlungsverfahren zwingend eine Marktanpassung vor. Nach der eventuell noch erforderlichen Marktanpassung ergibt sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert.

Da die Vergleichsfälle und damit die geeigneten Kaufpreise unmittelbar aus der Marktsituation stammen und bei richtiger Anwendung des Vergleichswertverfahrens den jeweiligen Grundstücksteilmarkt am Wertermittlungstichtag beschreiben, ist die Marktanpassung im Vergleichswertverfahren formal vorzunehmen, wird aber in der Praxis in den meisten Fällen nicht erforderlich sein.

Auch in der Vergleichswertrichtlinie (Nr. 7 Abs. 2) wird darauf hingewiesen, dass eine Marktanpassung nur in seltenen Fällen erforderlich ist

Eine Marktanpassung kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Vergleichspreise einen anderen Zeitraum beschrieben, als es der Wertermittlungstichtag ist. Anpassungen können auch erforderlich sein, wenn in einer volatilen Marktsituation sehr aktuelle Kaufpreise nicht vorhanden sind und so die Marktentwicklung nicht bis zum Wertermittlungstichtag aus den Vergleichspreisen abgeleitet werden kann.

4.2.2.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Das Modell der ImmoWertV zur Grundstückswertermittlung sieht vor, dass alle wertrelevanten Merkmale eines Grundstücks, die bisher nicht in den vorgenommenen Schritten des jeweiligen Verfahrens nach der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Der Umfang der möglichen Merkmale ist unbegrenzt, da die Vielfalt der Grundstücke sich immer unterscheidet. Besonders zu beachten wären, wenn sie nicht in den Vergleichsfällen vorliegen, z.B.

- besondere Rechte am Grundstück wie Geh-, Fahr oder Leitungsrechte,
- Rentenlasten oder Wohnungsrechte bzw. Nießbrauch,
- besondere Vorteile wie Wasserlage,

- besondere Ausstattungsmerkmale (z.B. Schwimmbad) oder
- von Üblichen abweichende Nutzungsvereinbarungen.

Die Vergleichswertrichtlinie enthält im Abschnitt 8 eine Aufzählung möglicher Grundstücksmerkmale, die mit den Merkmalen in der Sachwertrichtlinie weitgehend gleich ist.

Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale geschieht nach den konkreten marktüblichen Einflüssen auf den Verkehrswert eines Grundstücks, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen können dabei eine Hilfe sein, sind aber regelmäßig zu überprüfen, ob sie auch die konkrete Marktsituation des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungstichtag abbilden.

4.2.2.8 Vergleichswert

Der Vergleichswert ist das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens. Er ist der Verkehrswert, wenn kein weiteres Wertermittlungsverfahren zusätzlich genutzt wurde. In der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird es bei ausreichender Anzahl von Kauffällen und hinreichenden Vergleichspreisen regelmäßig der Verkehrswert sein, denn das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren sind Modelle, die den Markt versuchen nachzubilden, während das Vergleichswertverfahren direkt aus dem Marktgeschehen den Verkehrswert ableitet.

Im Ablauf der VW-RL ist aus den Gründen der Beachtung der Möglichkeit der ImmoWertV zur Anwendung mehrerer Verfahren der Vergleichswert und nicht der Verkehrswert das Ergebnis.

4.3.3 Liegenschaftszinssätze

Die Regelungen zum Liegenschaftszinssatz sind von den Rechtsänderungen in den Jahren 2009 und 2010 im Bau- und Wertermittlungsrecht betroffen. Nach der Reform der Erbschaftsteuer und der damit einhergehenden Änderung des § 193 BauGB sind nunmehr Liegenschaftszinssätze explizit in die Liste der im BauGB aufgeführten »sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten« aufgenommen worden – bis zu diesem Zeitpunkt war dies lediglich auf der Verordnungsebene der Fall (in § 8 der früheren WertV).

Mit der ImmoWertV werden die Liegenschaftszinssätze in § 14 ImmoWertV nun gemeinsam mit den Marktanpassungsfaktoren behandelt. Damit wird die Funktion, die der Liegenschaftszinssatz für das Ertragswertverfahren hat, verdeutlicht: Er ist der »**Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**« – so auch Nr. 7 (1) der Ertragswertrichtlinie von 2015 (EW-RL). Er ist der Zinssatz, mit dem – unmittelbar im Ertragswertverfahren selbst – der Ertragswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst wird. Eine gesonderte Marktanpassung, wie sie im Sachwertverfahren regelmäßig erforderlich ist, kann dann entfallen, wenn ansonsten marktübliche Parameter, insbesondere Erträge, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer, in die Ertragswertermittlung eingeflossen sind.

Der Liegenschaftszinssatz kann seine Funktion als Marktanpassungsfaktor allerdings nur ausfüllen, wenn bestimmte **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Es müssen **aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze** für die Wertermittlung von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Nur ein marktkonform abgeleiteter Liegenschaftszinssatz »fängt« alle vom Marktteilnehmer mit der Investition in die Immobilie erwarteten Erträge und Risiken ein. Der Liegenschaftszinssatz bringt damit letztlich die von den Grundstücksmarktteilnehmern gesehene Verzinsung des in eine Immobilie investierten Kapitals zum Ausdruck.
- Diese Liegenschaftszinssätze müssen **aktuell** und im Hinblick auf die jeweilige Situation am örtlichen Immobilienmarkt **ausreichend differenziert** sein.
- Das **Modell**, das vom Gutachterausschuss oder bei anderen Veröffentlichungen (z.B. in der Literatur oder von Mählerverbänden) bei der Ableitung zugrunde gelegt wurde, muss vollständig **bekannt** sein.
- Der Wertermittlung im Einzelfall muss genau dieses Modell – diese Annahmen – zugrunde gelegt werden, d.h. der Sachverständige muss für die Ermittlung des Ertragswertes sicherstellen, dass genau diese Rahmenbedingungen auch für das Bewertungsobjekt gegeben sind. Nur so kann die vielfach beschworene **Modellkonformität** hergestellt werden.¹⁾ Dies betont auch unter Nr. 2 (3) die EW-RL.

1) vgl. hierzu auch »Modellkonformität bei Anwendung der Restnutzungsdauer in der Wertermittlung«, 1.3.4/22

Erhofft wurde, dass die EW-RL dazu beiträgt, dass solche Voraussetzungen künftig bundesweit erfüllt sein werden. Allerdings wird in der EW-RL leider nicht deutlich gemacht, dass es sich bei der Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze um eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse handelt. Vielmehr wird unter Nr. 7 (3) weiterhin davon ausgegangen, dass unter Umständen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Die Adressaten der EW-RL, die Gutachterausschüsse, werden durch die neue Richtlinie nicht gehalten, in den Fällen, in denen die Anzahl der Kauffälle im Bereich eines Gutachterausschusses nicht ausreicht, um eine gesicherte Liegenschaftszinssatzermittlung vorzunehmen, die Auswertung auf ein größeres Auswerteggebiet auszudehnen. Hier könnten die Oberen Gutachterausschüsse ins Spiel kommen oder auch die gemeinsamen Geschäftsstellen. Vielmehr kann – nach Wortlaut der EW-RL – der Sachverständige bei fehlenden geeigneten Liegenschaftszinssätzen Zinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwenden. Damit bleibt die EW-RL eigentlich hinter der ImmoWertV zurück, die unter § 9 (1) vorschreibt, dass sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, zu denen insbesondere auch Liegenschaftszinssätze gehören, zu ermitteln »sind«; hier wird keine Notlösung offengehalten! Die Diskussion entspricht damit der zu den Bodenrichtwerten geführten: Flächendeckende Bodenrichtwerte sind seit der Änderung des § 193 BauGB und neuer ImmoWertV Pflicht für die Gutachterausschüsse.

Für den Fall, dass auch das Ausweichen auf Liegenschaftszinssätze aus anderen Gebieten nicht möglich ist, zeigt die EW-RL eine weitere »Hilfslösung« auf. Sie verweist auf Liegenschaftszinssätze, die von anderen Stellen als den Gutachterausschüssen abgeleitet werden (Nr. 7 (3) 3.). Für den Rückgriff auf Zinssätze von »anderen Stellen« haben sich im Rahmen der Anhörung zur EW-RL u.a. der IVD und Sprengnetter starkgemacht.¹⁾

Als positive Neuerung ist anzumerken, dass in der neuen EW-RL von 2015 hier nun unter Nr. 7 (1) ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass mit dem Liegenschaftszinssatz die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Damit wird u.a. klargestellt, dass es sich bei dem Liegenschaftszinssatz also um einen auch die Zukunft berücksichtigenden Zinssatz handelt und er nicht – wie es ihm oftmals vorgeworfen wird – nur rückwärtsgerichtet ist. Nicht ausdrücklich angesprochen wird jedoch die unbestrittene Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Einschätzung des Risikos der Investition.

1) vgl. hierzu unter »Liegenschaftszinssätze in den Marktberichten der Gutachterausschüssen«, S. 4.3.3/27.

Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Die Notwendigkeit, im Ertragswertverfahren Liegenschaftszinssätze anzusetzen, die der jeweiligen Situation des regionalen Immobilienmarktes entsprechen, hat die Wertermittlungspraxis seit Erlass der ersten Wertermittlungsverordnung erkannt. In der VR 1975, 129, ist von *Möckel* erstmals eine praktikable Methode dargestellt worden, mit deren Hilfe Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für Ertragsgrundstücke durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden können. Mittlerweile ist nach § 193 BauGB die Ableitung von Kapitalisierungszinssätzen, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. In § 14 Abs. 3 der jetzt gültigen ImmoWertV sind die Grundsätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geregelt. Danach sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze werden aus Kaufpreisen in zwei Schritten ermittelt:

1. Schritt: Berechnung von Einzelwerten der Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens
2. Schritt: Ermittlung von Durchschnittswerten aus den einzelnen, aus Kaufpreisen berechneten Liegenschaftszinssätzen mithilfe statistischer Methoden

Berechnung der Einzelwerte aus Kaufpreisen

Der Einzelwert des Liegenschaftszinssatzes in % lässt sich für das Ertragswertverfahren nach marktüblich erzielbaren Erträgen gemäß § 17 Abs. 2 ImmoWertV nach folgender Formel aus dem Kaufpreis eines Ertragsgrundstücks berechnen:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right) \times 100$$

Darin bedeuten:

p = Liegenschaftszinssatz in %

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks

$$q = 1 + 0,01 \times p$$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Werte für $\frac{q-1}{q^n-1}$ (reziproker Endwertfaktor) können für die Restnutzungsdauer

(n) und den Liegenschaftszinssatz (p) der Tabelle im Abschnitt A.7.5 entnommen werden.

In der rechten Seite der Gleichung ist wegen $q = 1 + 0,01 \times p$ der Liegenschaftszinssatz selbst noch enthalten. Der Liegenschaftszinssatz lässt sich folglich nur iterativ ermitteln, wobei als erste Näherung gilt:

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

Das Korrekturglied wird – je nach Genauigkeitsanforderungen und Iterationsfortschritt – in einem oder mehreren Iterationsschritten berechnet. Im nachfolgenden Beispiel 1 kommt die Iteration für die Korrektur nach dem dritten Schritt zum Stehen, d.h., dass sich bei weiteren Iterationsschritten keine Veränderungen in der zweiten Dezimalstelle mehr zeigen.

Beispiel 1:

Verkauf eines Ertragsgrundstücks im Jahre	2016
Gebäude, Baujahr	1955
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Jahresrohertrag	27.000 €
Bewirtschaftungskosten (einschließlich nicht umlagefähige Betriebskosten)	6.318 €
jährlicher Reinertrag	20.682 €
Bodenwert 200 €/m ² x 775 m ²	155.000 €
Kaufpreis	360.000 €

Näherungswert:

$$p_0 = \frac{20.682}{360.000} \times 100 = 5,74$$

Iterationsschritte für die Korrektur:

$$p_1 = 5,74 - \left(\frac{1,0574 - 1}{1,0574^{30} - 1} \times \frac{360.000 - 155.000}{360.000} \right) \times 100 = 4,99$$

$$p_2 = 5,74 - \left(\frac{1,0499 - 1}{1,0499^{30} - 1} \times \frac{360.000 - 155.000}{360.000} \right) \times 100 = 4,88$$

$$p_3 = 5,74 - \left(\frac{1,0488 - 1}{1,0488^{30} - 1} \times \frac{360.000 - 155.000}{360.000} \right) \times 100 = 4,86$$

$$p_4 = 5,74 - \left(\frac{1,0486 - 1}{1,0486^{30} - 1} \times \frac{360.000 - 155.000}{360.000} \right) \times 100 = 4,86$$

Der vierte Iterationsschritt bringt keine Verbesserung des Ergebnisses.

Mithilfe moderner Rechner und Datenverarbeitungsprogrammen lassen sich die Berechnungen heute mit mehreren Iterationsschritten und großen Datenmengen zügig durchführen. Auswertungen des Gutachterausschusses Berlin haben gezeigt, dass die Häufigkeit der Korrekturen innerhalb des Iterationsschrittes größer als 0,01-%-Punkte (absolut) schon beim fünften Iterationsschritt unter 10 % lag.

Je größer die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und je größer der Bodenwertanteil am Kaufpreis ist, desto schneller kommt die Iteration zum Stehen.

Im nachstehenden Beispiel 2 wird anhand von vier Kauffällen für Ertragsgrundstücke das Ergebnis der einzelnen Iterationsschritte aufgezeigt.

Beispiel 2:

In den vier Fällen haben die Grundstücke die nachfolgend genannten Merkmale:

Fall	Baujahr	Ausstattung	Zustand	Durchschnittsmiete €/m ²
1	1870	OH, IT	normal	4,81
2	1889	OH, Bad, IT/PT	schlecht	2,67
3	1941	ZH, Wwa, Bad, IT	normal	4,63
4	1900	OH, Wwa, Bad, IT	schlecht	2,64
		Die Abkürzungen für die Ausstattung bedeuten: OH Ofenheizung ZH Zentralheizung IT Innentoilette Wwa zentrales Warmwasser		

Tab. 1: Kurzbeschreibung der Grundstücke

Aus den zugehörigen Kaufpreis- und Ertragsdaten ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze:

Fall	Reinertrag €	Kaufpreis €	Bodenwert €	RND Jahre	P ₀	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅
1	28.886	765.000	491.300	20	3,78	2,55	2,38	2,36	2,36	2,35
2	16.103	537.000	714.800	20	3,00	4,23	4,08	4,10	4,10	4,10
3	28.161	432.000	202.200	55	6,52	6,41	6,40	6,40	6,40	6,40
4	12.188	872.000	386.500	20	1,40	-1,03	-1,67	-1,85	-1,91	-1,92

Tab. 2: Iterationsschritte bei der Berechnung von Liegenschaftszinssätzen

Zu den einzelnen Fällen ist anzumerken:

Fall	Anmerkungen
1	Normalfall bei relativ niedriger Restnutzungsdauer
2	Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks ist höher als der Kaufpreis.
3	Normalfall mit höherer Restnutzungsdauer
4	negativer Liegenschaftszinssatz

Tab. 3: Anmerkungen zu den Einzelfällen

Liegenschaftszinssätze sind, wie die übrigen »sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten« nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV auch, auf der Grundlage **geeigneter Kaufpreise** zu ermitteln. Geeignet sind Kaufpreise nur dann, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Weiterhin sollten möglichst nur Kaufpreise herangezogen werden, die **keine objektspezifischen Besonderheiten**, wie beispielsweise Baumängel/Bauschäden oder Mindermieten, aufweisen. Falls möglich, sollten Kaufpreise, die von Besonderheiten beeinflusst sind, von den Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Kann im Einzelfall – insbesondere wegen ansonsten zu geringen Datenmaterials – nicht auf die Verwendung solcher Kaufpreise verzichtet werden, müssen § 9 Abs. 3 ImmoWertV zufolge an diesen so belasteten Kaufpreisen entsprechende Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Liegenschaftszinssätze lassen sich auch dann aus Kaufpreisen berechnen, wenn die Kaufpreise für die bebauten Grundstücke niedriger sind als der Bodenwert des jeweils zugehörigen unbebauten Grundstücks. Die Liegenschaftszinssätze mit »**negativen Gebäudewertanteilen**« können beim Vorliegen der Voraussetzung, dass die baulichen Anlagen erhalten bleiben, ohne Einschränkung in die Ableitung durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze einbezogen werden, weil ihnen das Modell des Ertragswertverfahrens ebenso zugrunde liegt wie bei positivem Gebäudewertanteil

(siehe Tab. 2, Fall 2). Die Korrekturen in den Iterationen werden dabei positiv (Zuschläge), weil im Korrekturglied der Formel für den Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 4.3.3/3) die Differenz aus Kaufpreis (KP) und Bodenwert (BW) negativ wird. Fälle dieser Art treten dann ein, wenn allgemein relativ hohe Bodenwerte im Verhältnis zu den Kaufpreisen vorliegen, die baulichen Anlagen aber nicht auf Abriss gekauft werden, wie dies z.B. zwischen 1975 und 2000 sowie seit 2013 in Berlin relativ häufig auftrat.

Bei bestimmten Konstellationen können sich auch **negative Einzelwerte** von Liegenschaftszinssätzen ergeben. Diese müssen nicht von vornherein von der weiteren Analyse ausgeschlossen werden, sondern erst dann, wenn sie sich in der statistischen Datenprüfung als Ausreißer darstellen.

Ableitung durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze

Aus einzelnen, aus geeigneten Kaufpreisen berechneten Liegenschaftszinssätzen erfolgt die Ermittlung von Durchschnittswerten für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke. Dabei ist auch zu berücksichtigen,

- welche Grundstücksmerkmale einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze haben und
- wie dieser Einfluss im Detail aussieht, welcher funktionale Zusammenhang zwischen der Zielgröße »Liegenschaftszinssatz« und der jeweiligen Einflussgröße besteht.

Dies erfolgt mithilfe statistischer Methoden, entweder mittels einfacher Mittelwertbildung oder insbesondere mittels (multipler) Regressionsanalyse.¹⁾

In der ImmoWertV wird in § 14 Abs. 3 als ein **Einflussfaktor** die **Restnutzungsdauer** genannt. Hiernach sind die Liegenschaftszinssätze innerhalb gleichartig bebauter und genutzter Grundstücksklassen in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer abzuleiten.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) führt in seinen 2011 herausgegebenen Hinweisen »Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten« als wahrscheinliche Einflussmerkmale auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze auf:

1) siehe hierzu: Ausführungen zur Regressionsanalyse unter 2.2.4

- a) den Jahresrohertrag
- b) Merkmale, die den Jahresrohertrag bestimmen, wie
 - sachliche Gegebenheiten, wie Gebäudeart, Alter des Gebäudes,
 - räumliche Zuordnung, wie Ort, Wohn-/Geschäftslage,
 - Kaufzeitpunkt (bei Zeitreihenuntersuchungen)

Im Rahmen der praktischen Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben sich unterschiedliche Grundstücksmerkmale als signifikante Einflussgröße herausgestellt – je nachdem, wie der örtliche Grundstücksmarkt funktioniert. Regelmäßig werden Liegenschaftszinssätze unterschieden nach **Gebäudearten**, **Baualtersgruppen** und **gewerblichen Mietanteilen**. Eine für alle Regionen und alle Wertermittlungsstichtage geltende Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von bestimmten Einflussgrößen gibt es nicht, sodass auch für Deutschland geltende Liegenschaftszinssätze nicht abgeleitet werden können.

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der **Restnutzungsdauer**, wie in der ImmoWertV angenommen, konnte nun auch in Karlsruhe, anders als noch in den Jahren zuvor, erstmals bei allen Objektarten (Ausnahme gemischt genutzte Gebäude) festgestellt werden.¹⁾ Hiernach kann bei einer um 25 Jahre längeren Restnutzungsdauer, die i.d.R. 25 bis 50 Jahre beträgt, durchschnittlich von einem um 0,5 bis 1 Prozentpunkte höheren Liegenschaftszinssatz ausgegangen werden. Als weiterer Einflussfaktor wird u.a. auch die **Lage** genannt.

In der Stadt Hildesheim ist eine Abhängigkeit von der **Gesamtwohnfläche in m²** und, ebenso wie schon in den 1990er-Jahren beispielsweise in Frankfurt für Eigentumswohnungen und in Solingen für Dreifamilienhäuser, von der **Durchschnittsmiete in €/m²** nachgewiesen worden. Die Größe des Objekts, genauer die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, ist auch nach einer Auswertung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus den Jahren 2013 und 2014 ein wesentlicher Einflussfaktor²⁾.

In Berlin ist seit Beginn der Untersuchungen über Liegenschaftszinssätze vor rd. 35 Jahren der **Reinertragsanteil an der Jahresrohmiete** die stärkste Einflussgröße. Es gilt hier die Beziehung: je höher der Reinertragsanteil, desto höher der Liegenschaftszinssatz. Die Abhängigkeit vom gewerblichen Mietanteil war dagegen viel schwächer oder brachte gar keine Signifikanz. Insbesondere zugunsten der Vergleichbarkeit mit Ergebnissen anderer Gutachterausschüsse wurde 2007 erstmals der bisher marktüb-

1) siehe Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2014, S. 56

2) siehe Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, S. 208

liche Einflussparameter »Reinertragsanteil an der Jahresrohmiete« durch den Einflussparameter »Durchschnittsmiete« ersetzt. Mit der Abhängigkeit der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, sowohl vom Reinertragsanteil als auch von der Durchschnittsmiete, werden, das haben statistische Auswertungen in Berlin gezeigt, andere Abhängigkeiten, wie z.B. vom gewerblichen Mietanteil, von der Ausstattung und mitunter auch vom baulichen Zustand und von der Lage des Grundstücks, mit erfasst.

Die Berliner Liegenschaftszinssätze 2015 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungshäuser werden differenziert nach vier Baujahresgruppen. Weiter erfolgt eine Untergliederung nach Gruppen von »Berliner Altbezirken« sowie innerhalb dieser Gruppen die Darstellung der Abhängigkeit von der monatlichen Nettokaltmiete sowie der Wohn-/Nutzfläche oder der stadträumlichen Wohnlage. Als weitere Abhängigkeiten wurden nachgewiesen: Jahr des Wertermittlungstichtags, baulicher Unterhaltungszustand, gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag, Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in diesen Punkten werden Zu- bzw. Abschläge angegeben.

Überregional betrachtet lässt sich nach den für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 gemachten Auswertungen feststellen, dass grundsätzlich eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwertniveau gegeben ist: Je höher der Bodenwert ist, desto niedriger fällt der Liegenschaftszinssatz aus. Der Zusammenhang ist jedoch nicht linear, so dass die Absenkung des Liegenschaftszinssatzes bei höheren Bodenwerten etwas gedämpft ist.¹⁾

Empirische Probleme bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen treten laut *Reuter* (Vortrag beim Deutschen Sachverständigentag am 18.03.2005) auf z.B.

- in kaufpreisarmen Lagen,
- bei strukturellem Leerstand,
- bei hochwertigen Büro- und Geschäftsgrundstücken,
- bei Industrie- und Fabrikgrundstücken oder
- anderen außergewöhnlichen Objekten.

Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das periodische Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV

Mit der ImmoWertV ist eine Variante (periodische Ertragswertverfahren) für das Ertragswertverfahren eingeführt worden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar we-

1) siehe Immobilienmarktbericht Deutschland 2015, S. 153 ff.

sentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert nach § 17 Abs. 1 Satz 2 auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Dieses Verfahren kann nur dann zum Verkehrswert führen, wenn aus dem örtlichen Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

Es stellt sich nun die Frage, wie die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diese Variante des Ertragswertverfahrens mit periodisch unterschiedlichen Erträgen erfolgen kann bzw. ob es möglich ist, Liegenschaftszinssätze der Qualität für die Wertermittlung im Einzelfall zur Verfügung zu stellen, so dass auch im »periodisierten Ertragswertverfahren« Modellkonformität zwischen Ableitung und Anwendung gewährleistet werden kann. Hierzu müssten die Komponenten des der Ableitung zugrunde liegenden Modells genau definiert sein. Beispielsweise müsste die verwendete Grundlage für die Ermittlung der periodischen Erträge angegeben sein. Hierzu wären wohl in deutlich größerem Umfang Fiktionen und Schätzungen erforderlich als im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer (konstanter) Erträge nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV. Im maßgeblichen Abs. 3 des § 17 ImmoWertV und in § 18 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ist hierfür lediglich vorgegeben, dass »durch gesicherte Daten abgeleitete periodisch erzielbare Reinerträge« in die Berechnung eingehen sollen und sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben soll.

Mit der empirischen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das neue Ertragswertverfahren haben sich ausführlich *Mürle* und *Schmitt*¹⁾ auseinandergesetzt. Der marktgerechte Diskontierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) kann als interner Zinsfuß mittels der Barwertformel direkt aus Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien abgeleitet werden. Bei dem internen Zinsfuß handelt es sich um den Zinssatz, bei dem die Barwerte der Einzahlungen den Barwerten der Auszahlungen entsprechen oder – mit den Begriffen des Ertragswertverfahrens ausgedrückt – die Summe aller diskontierten Reinerträge zuzüglich des diskontierten Restwertes gleich dem vorliegenden Kaufpreis ist. Für die Marktableitung des Diskontierungszinssatzes (Liegenschaftszinssatzes) sind unterschiedliche Lösungsansätze möglich – einfache iterative und komplexe Modellbildungen. Beim einfachen iterativen Verfahren ist für die Durchführung der ersten Iteration zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes zunächst ein grober Näherungswert einzuführen. Es wird dann jeweils die Verbesserung des Diskontierungszinssatzes ermittelt. Durch Addition der Verbesserung mit dem Näherungswert ergibt sich der verbesserte Diskontierungszinssatz.

1) *Mürle* und *Schmitt* in ZfV, 2009, 1

Im Bericht »Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten« des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) vom März 2011 wird zum Liegenschaftszinssatz für das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge eindeutig Stellung bezogen – wenn auch nur in einer Fußnote. Hier heißt es unter 2.2: »Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für die Anwendung im Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV (periodische Veränderung von Erträgen) ist praktisch nicht möglich. Eine Anwendung des nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ist für das DCF-Verfahren zu prüfen.« Zumindest sollte die Verwendung von Liegenschaftszinssätzen, die nach dem bisherigen Ertragswertverfahren ermittelt wurden, im neuen »periodisierten« Verfahren nicht unkommentiert erfolgen.

Ähnliches verlangt auch die EW-RL. Laut Nr. 7 (4) kann bei der Abzinsung und Kapitalisierung beim periodischen Ertragswertverfahren nicht ohne weiteres der auf der Grundlage marktüblicher Erträge abgeleitete Liegenschaftszinssatz angewendet werden. Es bleibt in der EW-RL aber lediglich bei der Anweisung, dass seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen ist. Es erfolgt kein Hinweis, der deutlich macht, wann mit einer großen Abweichung des im periodischen Verfahren zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes zum im »standardisierten« Verfahren zu verwendenden zu rechnen ist; dies wäre z.B. der Fall bei erheblichen Ertragsabweichungen zum Modell, langen Laufzeiten von Abweichungen oder deutlichen Lageunterschieden zum Modell des Ertragswertverfahrens. Die Möglichkeit, Liegenschaftszinssätze für das periodische Ertragswertverfahren abzuleiten, wird in der EW-RL offensichtlich gar nicht in Erwägung gezogen.

Nach *Schwenk*¹⁾ ist nicht auszuschließen, dass sich durch die periodische Betrachtung ggf. das Risiko der Erzielung des Ertragswerts ändert, am Liegenschaftszinssatz folglich Zu- oder Abschläge anzubringen sind.

Anforderungen an Aktualität und Differenziertheit/Gliederung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze folgen den konjunkturellen Schwankungen des Grundstücksmarktes. Aus Grundstücksmarktdaten abgeleitete Zinssätze führen daher nur dann zu Ertragswerten, die Verkehrswerten entsprechen, wenn sie **aktuell** zum Wertermittlungstichtag sind und wenn sie unter den gleichen grundstückswirtschaftlichen Rah-

1) vgl. in: Forum 2009, 198

menbedingungen ermittelt wurden, wie sie bei der Bewertung vorliegen. Sie sind somit ständig auf ihre Aktualität hin zu überprüfen. Dies kann dadurch geschehen, dass sie fortlaufend aus Kaufpreisen errechnet und daraus in regelmäßigen Abständen Durchschnittssätze ermittelt werden. Eine andere Möglichkeit sind sogenannte Gegenbewertungen, in denen Kaufpreise mit den für diese Grundstücke jeweils ermittelten Ertragswerten verglichen werden. Anhand solcher Gegenbewertungen kann für den Einzelfall einer Wertermittlung aus dem Verhältnis »Kaufpreis zu Ertragswert vergleichbarer Grundstücke« auch ein durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor ermittelt werden, wenn sich zeigt, dass die Liegenschaftszinssätze nicht mehr aktuell sind.

Da sich allerdings Kaufpreise und Reinerträge unter gewöhnlichen Umständen ziemlich gleich verändern, bleibt auch das Verhältnis »Reinertrag zu Kaufpreis« – als erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes – ziemlich konstant. Der zeitliche Einfluss ist beim Liegenschaftszinssatz i.d.R. somit deutlich geringer, als es üblicherweise bei Kapitalmarktzinsen der Fall ist. Sollten sich die Bodenwerte oder die Ertragssituationen nicht in dem gleichen Umfang verändern, wie es z.B. in deutschen Großstädten in den Jahren seit 2013 geschieht, können sich marktgerechte Liegenschaftszinssätze in erheblichem Umfang (z.B. mehrere Prozentpunkte in zwei Jahren) verändern.

Aufgrund der unterschiedlichen »Eigenschaften« der verschiedenen Teilmärkte der bebauten Grundstücke, insbesondere des unterschiedlichen Risikoniveaus von Investitionen, je nachdem, in welchem Teilmarkt sie getätigt werden, ist es geboten, die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zu strukturieren. Folglich fordert die ImmoWertV in § 14 die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude. Entsprechend ist eine **Gliederung** anzustreben nach

- **Grundstücksgruppen** (Gebäudearten) und
- **Baualtersgruppen, sowie weiteren Differenzierungen.**

In § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden als verschiedene Grundstücksarten, für die Liegenschaftszinssätze von den Gutachterausschüssen zu ermitteln sind, ausdrücklich genannt: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Ein Gliederungsvorschlag liegt von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) vor. Nach ihrer Empfehlung »Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, überarbeitete Fassung 2008« sollen die Liegenschaftszinssätze entsprechend Übersicht 1 gegliedert werden.

- selbstgenutztes Wohneigentum
- vermietetes Wohneigentum
- Einfamilienhäuser freistehend
- Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser*
- Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)*
- gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)*
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gewerbe und Industrie

(* = Pflichtfelder)

Übersicht 1: Gliederung von Liegenschaftszinssätzen gemäß Vorschlag der AGVGA-NRW

Der 2007 gegründete Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) führt in seiner 2011 herausgegebenen Zusammenstellung »Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten« hierzu aus:

»Da der Liegenschaftszinssatz den Teilmarkt der Renditeobjekte beschreibt, sollten sich die Auswertungen in erster Linie auf diese Objekte beziehen. Das sind hauptsächlich:

- kleinere Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten),
- normale Mehrfamilienhäuser (7 bis 15 Wohneinheiten),
- große Mehrfamilienhäuser (ab 16 Wohneinheiten),
- Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil < 20 % (am Rohertrag),
- gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil von 20–80 %,
- Büro- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil von < 80 %,
- vermietete Eigentumswohnungen.

Dazu gehören auch Gewerbe- und Industrieobjekte, die aber in der Regel durch einen sehr hohen Erhebungs- und Auswerteaufwand nur in geringer Anzahl vorliegen werden.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann ebenfalls nach den o.g. Prinzipien erfolgen.«

Übersicht 2: Gliederung von Liegenschaftszinssätzen gemäß Vorschlag des AK OGA

Die im Einzelfall gewählte Untergliederung muss allerdings den Gepflogenheiten am örtlichen Immobilienmarkt entsprechen. Nur wenn sich signifikante Unterschiede feststellen lassen, sich also ein eigener Teilmarkt gebildet hat, macht es Sinn, eine eigene Gruppe einzuführen.

Eine weitere Voraussetzung für die Bildung einer eigenen Gruppe ist eine **ausreichende Fallzahl**. Liegen nicht genügend Kaufpreise einer »angestrebten« Gruppe für eine hinreichend gesicherte statistische Auswertung vor, müssen ggf. Gruppen zusammenfasst werden.

Je weniger Kaufpreise für eine Untersuchung zur Verfügung stehen, desto stärker muss generalisiert werden, wenn innerhalb einer Grundstücksgruppe und Baujahrsgruppe genügend Material vorhanden sein soll, um hinreichend sichere Ergebnisse zu erzielen.

Eine zu geringe Anzahl geeigneter Kaufpreise ist in der Praxis häufig der Grund dafür, dass immer noch von vielen Gutachterausschüssen keine Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude, Handelsimmobilien (insbesondere Einkaufszentren), Gewerbe- und Industriegrundstücke veröffentlicht werden. Dies deutet auch der AK OGA in seiner Zusammenstellung an (vgl. Übersicht 2).

Unter Fachleuten umstritten ist die Frage, ob **Liegenschaftszinssätze auch für Einfamilienhäuser** ermittelt werden sollen. Dafür spricht, dass es sich bei Liegenschaftszinssätzen letztlich lediglich um Rechengrößen handelt, ermittelt durch Umkehrung der Formel des Ertragswertverfahrens, wie auf Seite 4.3.3/3 erläutert. Falls also marktübliche Daten für die Einflussparameter des Ertragswertverfahrens – insbesondere für Erträge und Bewirtschaftungskosten – für Einfamilienhäuser ermittelt werden können, besteht auch die Möglichkeit, auf bewährte Weise marktgerechte Liegenschaftszinssätze für diese Grundstücksart abzuleiten. Die Anwendung dieser Zinssätze im Ertragswertverfahren führt dann bei der Bewertung im Einzelfall, ebenso wie bei klassischen Renditeobjekten, zu marktgerechten Ertragswerten. So sieht es auch der AK OGA (vgl. Übersicht 2). Dagegen spricht, dass das Ertragswertverfahren i.d.R. nicht die Gepflogenheiten am Markt für Einfamilienhäuser nachvollzieht. Bei dieser Objektart stehen bei der Kaufpreisfindung eher selten Renditegesichtspunkte im Vordergrund, als vielmehr die Kosten für den Kauf des Bodens und die Herstellung der baulichen Anlagen, wie sie im Sachwertverfahren Berücksichtigung finden. Hinzu kommt, dass Lage und Ausstattung von Einfamilienhäusern besonders stark differieren können und daher auch die Liegenschaftszinssätze hierfür oft erhebliche Unterschiede aufweisen. Am ehesten ist aus diesen Gründen die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen noch für Einfamilien-Reihenhäuser angebracht. In Berlin findet sich auf der Internetseite des Gutachterausschusses die Auskunft, dass

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser bislang mangels geeigneter Kauffälle nicht tabellarisch ermittelt werden konnten.

Sollte ein Grundstücksteilmarkt der vermieteten Einfamilienhäuser bestehen, wie es z.B. in den neuen Bundesländern teilweise der Fall ist, ist die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sinnvoll, wenn es eine ausreichende Anzahl von Kauffällen gibt.

Angaben zum Modell

Die Angabe des der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegenden Modells ist notwendige Voraussetzung dafür, dass der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren seine Aufgabe als Marktanpassungsfaktor wahrnehmen kann. Nur wenn Ableitung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes jeweils auf demselben Modell basieren, ist Modellkonformität gewährleistet und kann das Ertragswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert führen.

Bereits 2002 wurde vom Arbeitskreis »Bewertungsstandards der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.« (gif) in seiner Empfehlung »Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten« verlangt, neben den abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen unbedingt auch das Modell anzugeben, nach dem der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde. Hierzu zählte er mindestens Angaben zu Mietgrundlage, Flächenberechnungsnorm, Bewirtschaftungskosten, Bodenwert (ob mit oder ohne Bebauungsabschlag).

In ihrem Arbeitspapier »Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, überarbeitete Fassung November 2008« fordert die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) ein einheitliches Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze:

- Es ist ein bereinigter Kaufpreis zugrunde zu legen.
- Es sollen Angaben gemacht werden
 - zur Wohn-, Nutzflächenberechnung,
 - zur Rohertragsermittlung,
 - zu den angesetzten Bewirtschaftungskosten,
 - zur Ermittlung von Gesamt- und Restnutzungsdauer,
 - zur Ermittlung des Modernisierungsgrades,
 - zum Bodenwertansatz.

Übersicht 3: Angaben zum Modell nach AGVGA-NRW

Nach den 2011 vom AK OGA veröffentlichten Empfehlungen »Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten« soll das der Ableitung zugrunde liegende Modell durch Angabe nachstehender Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Modellkomponenten beschrieben werden:

Kaufpreis:	Hinweis geben, dass ein dem Markt entsprechendes durchschnittlich unterhaltenes Objekt zugrunde gelegt ist.
Jahresrohertrag:	Angabe der verwendeten Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages. Veröffentlichung des Mietwertrahmens, soweit einer benutzt wurde.
Bewirtschaftungskosten:	Angabe der verwendeten Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten; für Wohngebäude z.B. die II. Berechnungsverordnung, für Gewerbeobjekte z.B. gem. Anlage 2 des »Ertragswertmodells NRW«.
Restnutzungsdauer:	Angabe der verwendeten Grundlagen für die RND (empfohlen werden die in der Anlage zum Papier zusammengestellten pauschalierten Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer).
Modernisierungsgrad	Angabe der verwendeten Grundlagen für den Modernisierungsgrad (empfohlen wird für Wohngebäude das in der Anlage zum Papier aufgeführte Punkteraster).
Bodenwert:	Hinweis geben, dass der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet ist und separat nutzbare Grundstücksteile abgespalten sind.

Übersicht 4: Angaben zum Modell nach AK OGA

Ein Vergleich mit den vorangegangenen Vorschlägen zeigt insbesondere, dass hier die Nutzflächenberechnungsnorm nicht mehr ausdrücklich als Modellparameter aufgeführt ist. Eine Begründung hierfür ist nicht ersichtlich. Da es immer noch keine einheitlichen, verbindlichen Flächendefinitionen und Flächenberechnungsvorschriften gibt, kann jedoch auf die Angabe der verwendeten Norm nicht verzichtet werden.

In der 2015 bekannt gemachten EW-RL werden laut Nr. 7 (2) die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen in der Anlage 2 zusammengestellt. Neben diesen Modellparametern sind hiernach bei der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze auch Umfang und Qualität der zugrunde liegenden Daten darzustellen (vgl. Abb. 1).

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Angaben zur Stichprobe und Auswertung	
Anlage 2	
Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und entsprechender, gegebenenfalls um die Werteeinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigter Kaufpreise abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter und Kennzeichen der Stichprobe und Auswertung sind nachvollziehbar zu beschreiben.	
Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Grundstücksart	z. B. Mietwohngrundstücke
Rohertrag	z. B. marktüblich erzielbarer Ertrag (u. a. Mieten aus Mietspiegeln bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten oder Vergleichsmieten)
Wohn- bzw. Nutzflächen	z. B. nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet oder Wohnflächenverordnung oder Nutzflächen nach DIN 277 oder gif ¹ -Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 oder gif-Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel MF/V 2012; auf Konformität mit verwendetem Mietspiegel oder Ähnlichem achten
Bewirtschaftungskosten	z. B. nach Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	z. B. nach Anlage 3 SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	z. B. entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
Bodenwert	z. B. Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Absatz 3 VW-RL
Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterungen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	gegebenenfalls mit einem Hinweis auf Behandlung von Ausreißern
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	
Räumlicher Bereich der Kauffälle	z. B. für das Gebiet einer Gemeinde oder für einen bestimmten Bodenrichtwertbereich (Bodenwertniveau)
Kenngrößen	z. B. statistische Kenngrößen, Spannen und durchschnittliche Werte der Wohn- bzw. Nutzfläche, Erträge, Restnutzungsdauer

¹ gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Abb. 1: Anlage 2 der EW-RL 2015

In dieser Anlage 2 der EW-RL werden bei »Bewirtschaftungskosten« sowie »Gesamt- und Restnutzungsdauer« die Anlagen 1, 3 und 4 der EW-RL bzw. SW-RL nur »beispielhaft«, also als eine von verschiedenen Möglichkeiten/Alternative, aufgeführt. Der Richtlinien text selber (Nr. 7 (2)) hingegen fasst dies wesentlich enger: Hiernach sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen diese Anlagen »vorrangig« zu verwenden. Für die so oft geforderte Einheitlichkeit/Vergleichbarkeit der von verschiedenen Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze ist eine

solche strenge Vorgabe sicherlich hilfreich, soweit sie in der Realität umgesetzt werden kann.

In der Praxis finden zurzeit allerdings noch sehr unterschiedliche Modelle Verwendung.

In **Berlin** sind die Modellannahmen, die der Auswertung des Kaufpreismaterials zugrunde liegen, sehr ausführlich beschrieben.¹⁾ Folgende Modellparameter werden hier definiert: Bodenwert, stadträumliche Wohnlage, baulicher Unterhaltungszustand, monatliche Nettokaltmiete, Bewirtschaftungskosten (eigene Tabellen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis) und Restnutzungsdauer (eigene Tabellen, differenziert nach Bauzustand und Baualtersklasse). Hier wird demnach bei Bewirtschaftungskosten und Gesamt-/Restnutzungsdauer (noch) nicht auf SW-RL und EW-RL zurückgegriffen.

In **Rheinland-Pfalz** kommen die in der EW-RL bzw. in der Empfehlung des AK OGA gemachten »Vorschläge« zumindest zum Teil schon zum Zuge, wie das im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichte unten stehende Modell zeigt (vgl. Abb. 2).²⁾

1) siehe Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 05.06.2015, Seite 1207 ff.

2) siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, S. 134 ff.

6.4.5.3 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	
■ Wertermittlungsmodell	
Stichtag	01.01.2014
Objektart	Mehrfamilienwohnhäuser, Dreifamilienwohnhäuser, alle Anbauweisen
Voraussetzungen	• Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für Mehrfamilienwohnhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
Gebäudestandard	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2: Stufen 3-5; mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Abschnitt 3.01.1/3)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Markttüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Wertermittlung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} \cdot \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	• 113 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre) • Ø RND: 35 Jahre (Spanne 15 bis 60 Jahre) • Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 1,5 bis 4,5) • Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 6 (Spanne 3 bis 30) • Ø Wohnfläche: 420 m² (Spanne 150 bis 2100 m²) • Ø Grundstücksfläche: 790 m² (Spanne 100 bis 3.000 m²) • Ø Bodenwertniveau: 180 €/m² (Spanne 20 bis 760 €/m²) • Auswerteschränke ± 30 %

Tab. 6.4-23: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Abb. 2: Wertermittlungsmodell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in Rheinland-Pfalz

Liegenschaftszinssätze in den Marktberichten der Gutachterausschüsse

Nicht von allen Gutachterausschüssen werden Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht. Wo die Lücken sind, lassen die Abbildungen 2 bis 5 im Immobilienmarktbericht 2015 des AK OGA vermuten. Hier wird die Beteiligung an der Datenerhebung 2014 dargestellt; schwächer war danach die Beteiligung in Schleswig-Holstein, Bayern und insbesondere in Baden-Württemberg.

Schon seit Langem gibt es Bestrebungen, Liegenschaftszinssätze nach einem **einheitlichen Rahmen** zu veröffentlichen. Insbesondere auch im Hinblick auf die Vergleichbarkeit ist dies verständlich. Obwohl mittlerweile schon einiges in die Wege geleitet wurde, stellt sich die Veröffentlichung der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze in der Praxis immer noch sehr unterschiedlich dar. Die Veröffentlichungen unterscheiden sich sowohl hinsichtlich des »Umfangs« der Informationen rund um die Liegenschaftszinssätze (Merkmale der Teilmärkte, Datengrundlage, Modellangaben, statistische Informationen) als auch in der Art ihrer Darstellung (Tabellen, Diagramme, Graphen, Formeln). Dies kann aber auch durchaus begründet sein. Es gibt regionale Unterschiede in den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt und deren Einflüsse auf die Liegenschaftszinssätze; sie stellen sich nicht bundesweit einheitlich dar. Ein anzustrebender einheitlicher Rahmen für die Darstellung von Liegenschaftszinssätzen sollte daher so viel Freiheiten lassen, dass diese berücksichtigt werden können. Wichtiger als ein einheitlicher Rahmen ist für die praktische Anwendung im Einzelfall der Wertermittlung, dass grundsätzlich zusammen mit den aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen die grundstückswirtschaftlichen Rahmendaten mitgeteilt werden, die in die Ermittlung eingeflossen sind (siehe zu den Modellangaben), damit für den Anwender das zugrunde liegende Modell erkennbar ist und bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze beachtet werden kann.

Einen Vorschlag zur Gliederung der Liegenschaftszinssätze und Darstellung der statistischen Kenndaten hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) erarbeitet und in ihrem Arbeitspapier »Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, überarbeitete Fassung November 2008« veröffentlicht (siehe Abb. 3).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Mittelwertes)			
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum						
Vermietetes Wohnungseigentum						
Einfamilienhäuser freistehend						
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser						
Zweifamilienhäuser						
Dreifamilienhäuser *						
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) *						
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) *						
Geschäfts- und Bürogebäude						
Gewerbe und Industrie						

(* = Pflichtfelder)

Anmerkungen:

- Bei den Eigentumswohnungen ist nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe zu berücksichtigen. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt!
- Statistisch nicht gesicherte Werte sind durch Einklammern zu kennzeichnen

Abb. 3: Darstellung der Liegenschaftszinssätze nach AGVGA-NRW

Der AK OGA verzichtet in seinen Empfehlungen zur »Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten« auf die Empfehlung einer bundesweit einheitlichen Darstellungsform. Vielmehr verweist er auf verschiedene Beispiele aus der Praxis der Gutachterausschüsse. Für eine bessere Vergleichbarkeit fordert er jedoch, die Stichprobe, die der Ableitung zugrunde liegt, zu beschreiben und Kennzahlen anzugeben. Als Kennzahlen sollen Mittelwerte und Standardabweichungen verschiedener Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe dienen, wie z.B.:

- Größe der Stichprobe (Anzahl der Fälle)
- durchschnittliche Größe der Objekte (Anzahl der Wohnungen bei Wohnhäusern, Nutzfläche bei Bürogebäuden etc.)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche Miete pro m² Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche Restnutzungsdauer
- Bodenwertniveau

Als ein Beispiel aus der Praxis zeigt die nachfolgende Abbildung 4 die Darstellung dieser Informationen für den Teilmarkt »Mehrfamilienhäuser« im Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2014 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 913 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	913	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 470 €/m ²	130 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 – 15	6
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 80 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m ² – 12,92 €/m ²	5,18 €/m ²

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2014 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude: 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert): 100 €/m²
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- Land Niedersachsen: 5,6 %

Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,96
	6	1,00
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,05
	14	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m²	1,18
	100 €/m²	1,00
	150 €/m²	0,89
	200 €/m²	0,82
	250 €/m²	0,76
	300 €/m²	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,09
	30	1,04
	40	1,00
	50	0,97
	60	0,95
	70	0,92
	80	0,91

Abb. 4: Darstellung von Liegenschaftszinssätzen im Grundstücksmarktbericht 2015 Sulingen-Verden, S. 208 f.

In diesem Beispiel aus Niedersachsen (siehe Abb. 4) wird zusammen mit der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze auch das vom Gutachterausschuss bei der Ableitung zugrunde gelegte **Modell mit veröffentlicht**. Außerdem werden Korrekturfaktoren angegeben, die die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die jeweiligen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts ermöglichen.

Sehr viel umfangreicher ist das Tabellenwerk mit den Berliner Liegenschaftszinssätzen 2015 für die Gebäudeart »Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser«. Hier werden nicht die Merkmale eines durchschnittlichen Normobjekts zugrunde gelegt, sondern es werden kleinteiligere Gruppen gebildet: Zunächst werden vier Baujahresgruppen unterschieden. Weiter erfolgt eine Untergliederung nach Gruppen von »Berliner Altbezirken« sowie innerhalb dieser Gruppen die Darstellung der Abhängigkeit von der monatlichen Nettokaltmiete sowie der Wohn-/Nutzfläche oder der stadträumlichen Wohnlage. Als weitere Abhängigkeiten wurden nachgewiesen: Jahr des Kaufdatums, baulicher Unterhaltungszustand, gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag, Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in diesen letztgenannten Punkten werden Zu- bzw. Abschläge angegeben. Für jede Baujahresgruppe werden außerdem umfangreiche statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial zusammengestellt.

Die Darstellung der Zinssätze erfolgt folglich in einer großen Zahl von Tabellen, in die das Bewertungsobjekt mit seinen Merkmalen einzuordnen ist. Beispielhaft sind nachstehend in Abbildung 5 dargestellt: die Liegenschaftszinssätze für die Baujahrsgruppe »Altbauten vor 1919« in den Altbezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg.¹⁾

2.1 Baujahre vor 1919 (Altbauten)

In der Tabelle 6 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent, in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,77. Die Faltzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus dem Altbezirk Marzahn).

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 in den Altbezirken Mitte (66), Prenzlauer Berg (149), Kreuzberg (137), Charlottenburg (99), Wilmersdorf (62) und Schöneberg (118)		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche					
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Wohn-/ Nutzfläche (m²)	500	0,34 0,17-0,51	0,94 0,77-1,10	1,43 1,26-1,59	1,84 1,67-2,01	2,19 2,03-2,35	2,51 2,34-2,68
	1.000	0,43 0,27-0,59	1,02 0,86-1,18	1,51 1,35-1,67	1,92 1,75-2,08	2,28 2,12-2,44	2,60 2,43-2,76
	1.500	0,49 0,32-0,63	1,07 0,90-1,23	1,56 1,41-1,72	1,98 1,83-2,13	2,32 2,17-2,49	2,65 2,49-2,81
	2.000	0,51 0,35-0,67	1,11 0,95-1,26	1,60 1,44-1,75	2,01 1,86-2,17	2,37 2,21-2,52	2,68 2,53-2,84
	2.500	0,54 0,39-0,69	1,14 0,98-1,29	1,63 1,47-1,78	2,04 1,89-2,19	2,40 2,24-2,55	2,71 2,55-2,87
	3.000	0,56 0,42-0,71	1,16 1,01-1,31	1,65 1,50-1,80	2,06 1,91-2,21	2,42 2,27-2,57	2,73 2,58-2,88
	3.500	0,59 0,44-0,73	1,19 1,03-1,33	1,67 1,52-1,82	2,08 1,93-2,23	2,44 2,29-2,59	2,75 2,60-2,90

Bei Abweichungen von den in den Tabellen 6, 7, 8 und 9 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt (Änderungen jeweils in Prozentpunkten):

Jahr des Wertermittlungsstichtages:

2010: + 2,16
2011: + 1,51
2012: + 0,91
2013: + 0,47

Baulicher Unterhaltungszustand:

Schlechter baulicher Unterhaltungszustand: - 1,30

Stadträumliche Wohnlage:

Einfache stadträumliche Wohnlage: + 0,31

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0% + 0,00
10% + 0,06
20% + 0,12
30% + 0,17
40% + 0,23

Bodenrichtwert in EUR/m² zum Jahr des Wertermittlungsstichtags:

200 + 0,38
300 + 0,21
400 + 0,09
500 ± 0,00
600 - 0,08
700 - 0,14
800 - 0,20
900 - 0,25
1.000 - 0,29

Weitere Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

1) siehe Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 05.06.2015, Seite 1207 ff.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte; in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 10

Baujahre vor 1919 (Altbauten)							
Anzahl	Liegenschafts- zinssatz (%)	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m²)	Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (EUR/m²/Monat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Verwaltungs- kosten (% p.a.)
1,543	3,39	71,6	916	17,3	5,97	14	5,8
	<i>1,20-5,60</i>	<i>62,2-78,9</i>	<i>482-1.539</i>	<i>11,5-24,7</i>	<i>4,01-8,39</i>	<i>0,0-46</i>	<i>4,6-7,0</i>
	<i>>1,73-7,43</i>	<i>49,4-85,0</i>	<i>274-3.045</i>	<i>9,0-44,8</i>	<i>3,01-12,49</i>	<i>0,0-67</i>	<i>3,0-8,5</i>

Tabelle 11

Baujahre vor 1919 (Altbauten)										
Anzahl	Grund- stücks- fläche (m²)	Geschoss- fläche (m²)	Tat- sächliche GFZ	Bodenwert (EUR/m²)	Bodenricht- wert (EUR/m²)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							(%)		(%)	
1.543	787	2.319	3,1	605	503	41	17	80	56	28
	317- 1.452	800-4.320	1,2-4,5	223-1.291	200-1.000	35-55	3		16	
	140- 5.667	391-9.374	0,3-6,1	120-4.293	120-5.500	20-55				

Abb. 5: Darstellung der Liegenschaftszinssätze in Berlin

Ein praktisches Beispiel für die Darstellung von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeimmobilien ist dem Mainzer Grundstücksmarktbericht 2015 entnommen (siehe Abb. 6).

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Wohnanteil <20%, bzw. wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	10	40	300	neg	1 ME (Lager, Werkstatt); 1-gesch. Beb.; Lage in Innenstadt
2.	Mainz	6	820	40	80	1.239	2,59	ED: 1 WE, Wohnanteil 15%, 182 m²WF; 5 GE (Gastronomie: 227, 4x Büro: 188/396/126/119); 20 TG
3.	Mainz	5	895	35	60	487	3,09	6 ME (Laden: 45, 5 x Büro: 395, zzgl. Gewerbekeller: 46); 10 TG
4.	Mainz	4	2.135	20	60	614	3,33	4 ME: 1 x Laden: 280 m²NF, 1 x Praxis: 166 m²NF, 2 x Büro: 94/74 m²NF
5.	Mombach	1	170	20	40	2.600	4,25	2 ME: 2.600 m²NF (Veranstaltung: 2100/500); 80 TG, 55 Stp
6.	Mainz	4	1.285	12	60	5.835	4,62	2 WE, Wohnanteil 3%, 162 m²WF; 16 GE: 5.673 m²NF/Leerstand 3.236 m²NF (Büro: 3.714/2.747; Laden: 945/425; Gastronomie: 430; Lager: 480/64); 48 TG, 36 Stp
7.	Mainz	3	1.275	20	60	2.906	4,73	7 WE, Wohnanteil 11%, 330 m²WF; 6 GE (Büro: 2.295, Lager: 280); 15 TG, 32 Stp
8.	Mainz	3	1.115	20	60	1.866	4,79	10 ME (7 x Büro: 1.549 m²NF; 3 x Laden: 295 m²NF; 8 x Lager: 201 m²NF); 11 Stp.
9.	Mombach	10	135	56	60	764	5,02	1 WE, Wohnanteil 19%, 145 m²WF; 7 GE: 619 m²NF (Praxen); 2 Ga, 10 Stp.
10.	Mainz	5	895	20	60	1.695	5,17	10 ME (Büro: 698, Fitness: 368, Gewerbe: 234, Schulung: 373); 2 GA, 6 Stp.
11.	Gonsenheim	1	205	38	60	1.055	5,36	1 WE, Wohnanteil 10%, 104 m²WF; 7 GE: 951 m²NF (Büro: 851, Lager: 100); 12 TG, 6 Stp
12.	Hechtsheim	18	145	20	40	2.553	6,37	Paketkauf, 1 ME: Büro: 296 m²NF, Werkstatt 2.143 m²NF, Wohnung: 114 m²WF
13.	Mombach	8	350	25	40	158	6,40	1 ME (Laden); 2 Stp.
14.	Hechtsheim	18	145	31	40	320	7,31	1 ME (Autowerkstatt mit Ausstellungsraum); 10 Stp.
15.	Hechtsheim	1	325	30	80	1.096	8,49	ED: 4 ME: Lager: 250 m²NF, Gastronomie: 282 m²NF, Funktionsräume: 294 m²NF, Büro: 160 m²N
16.	Hechtsheim	18	145	46	60	3.100	8,92	Insolvenzverfahren; 11 ME (Büro); 85 Stp
17.	Bretzenheim	9	205	32	40	2.826	9,84	2 ME: 2.826 m²NF (Handel: 1.536/1.290); 50 TG, 20 Stp
18.	Hechtsheim	18	140	26	60	2.668	11,47	13 ME (5 x Büro: 1.684, 8 x Lagerboxen: 364); 65 Stp.

Gesamtheit (1-18):	Mittelwert:	5,99
	Stand.abw.:	2,48
	Anzahl:	18

20%-Kappung (4-13):	5,40
	0,97
	10

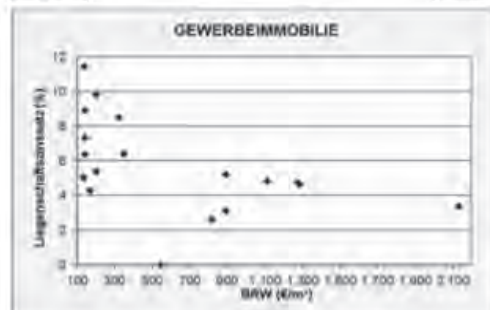
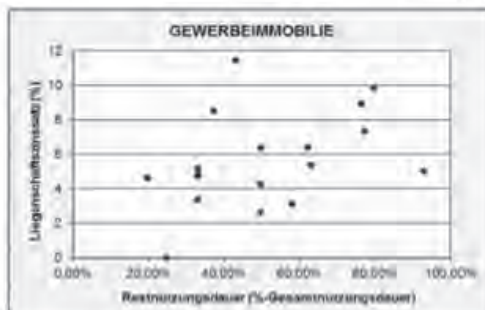


Abb. 6: Darstellung von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeimmobilien im Grundstücksmarktbericht für Mainz 2015

Neben den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen werden dem Sachverständigen noch **von anderen Stellen Liegenschaftszinssätze** angeboten. Insbesondere hat der Immobilienverband Deutschland (IVD) 2015 erneut Liegenschaftszinssätze herausgegeben¹⁾. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Umfrage über die von Bewertungssachverständigen verwendeten Liegenschaftszinssätze. Sie werden veröffentlicht als bundesweit einheitliche Werte-Spannen für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sonderimmobilien – insgesamt 15 Objektarten. Diese sollen, nach eigenen Angaben, dann angewendet werden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Das nachvollziehbare Anliegen des IVD ist es, eine Arbeitshilfe für Objekte und Regionen zu bieten, für die keine »offiziellen« Liegenschaftszinssätze bekannt sind.

Allerdings ist bei der Anwendung dieser Zinssatzangaben große Vorsicht geboten. Zum einen werden keine Angaben zur Stichprobe gemacht, die der Ermittlung zugrunde liegt; es gibt keinerlei Kennzahlen zur Datenbasis. Zum anderen werden sie ohne Modellangaben veröffentlicht, auch wenn die Spannen für die Liegenschaftszinssätze mittlerweile um mittlere Spannen zu den Parametern »Gesamtnutzungsdauer« und »Bewirtschaftungskosten« ergänzt wurden. Die vom IVD veröffentlichten Zinssätze erfüllen somit nicht die Anforderungen, die an einen Liegenschaftszinssatz als »Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren« zu stellen sind. Dies können von regionalen und konjunkturellen Einflüssen unabhängige, »bundesweit einheitliche« Parameter im Übrigen grundsätzlich nicht.

Auch in der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze an die Hand gegeben. So von *Kleiber* in seinem Buch »Verkehrswertermittlung von Grundstücken« und im GuG-Sachverständigenkalender oder von *Sprengnetter*. Teils werden nur von Gutachterausschüssen veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zusammengestellt, teils sind es mittels eigener Untersuchungen abgeleitete Werte. Für die Anwendung dieser Werte ist zu beachten, dass sie die Voraussetzungen zur Modellbeschreibung, insbesondere nach Anlage 2 der EW-RL erfüllen müssen, um Modellkonformität gewährleisten zu können.

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an das Wertermittlungsobjekt

Für die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren wird unter den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen derjenige ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmen.

1) veröffentlicht u.a. auf der Homepage des IVD: ivd.net

men. Allerdings ist zu beachten, dass es sich bei diesen Liegenschaftszinssätzen um durchschnittliche Liegenschaftszinssätze handelt, die für durchschnittliche Grundstückseigenschaften abgeleitet wurden. Weichen Merkmale des Bewertungsobjekts von diesen bei der Ableitung unterstellten durchschnittlichen Eigenschaften ab, so ist es Aufgabe des Sachverständigen, eine individuelle Anpassung vorzunehmen. Hierfür kommen verschiedene Möglichkeiten infrage:

- freie Schätzung von Zu- und Abschlägen
- Zielbaummethode
- andere Multifaktorenmodelle

Die EW-RL gibt hier keine Hilfestellung. Es findet sich lediglich unter Nr. 7 (4) die Aufforderung an den Sachverständigen »den auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelten Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen«.

In der Literatur sind beispielhafte Zusammenstellungen von **Kriterien für Zu- und Abschläge** am Ausgangsliegenschaftszinssatz zu finden. Hierzu gehören insbesondere:

Lagekriterien:	besonders gute oder besonders schlechte Lage
Gebäudekriterien:	Haus- bzw. Wohnungsgröße, Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete, Vermietungssituation, Individualität/Drittverwendungsfähigkeit, Anteil der gewerblichen Nutzung bzw. Wohnnutzung

Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kriterien je nach Immobilien-/Gebäudeart unterschiedlich wirken können.

*Kaup*¹⁾ hat ein Interpolationsverfahren vorgestellt, mit dessen Hilfe bei Spannweitenangaben (Bandbreiten) von Liegenschaftszinssätzen in Grundstücksmarktberichten die Bestimmung objektbezogener Liegenschaftszinssätze innerhalb der Bandbreite ermöglicht werden soll. Nach diesem Verfahren werden für die Einzelkriterien

1. Art des Hauses,
2. Ausstattung,

1) vgl. in: WAF 2002, 76

3. Grundriss,
4. Alter/Zustand,
5. Wohnlage,
6. Umwandlung

Noten nach dem Schulnotensystem und Gewichte vergeben, mit denen der objektbezogene Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spannweite berechnet wird. Wertung nach dem Schulnotensystem und Gewichtung werden – wie bei der Zielbaummethode, an die sich das Verfahren anlehnt – frei geschätzt. Ebenfalls auf der Zielbaummethode basiert ein Vorschlag zur individuellen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes von *Zeißler* für Gewerbeimmobilien¹⁾. Auch hier wird innerhalb einer angenommenen Liegenschaftzinsspanne (minimaler und maximaler Zinssatz – in nachstehender Tab. 4 beispielhaft mit 4 bis 6 % angenommen) interpoliert. Verfahren dieser Art sind zwar eine Hilfe für den Sachverständigen, um bei der Angabe von Spannen für Liegenschaftszinssätze zu einem konkreten Wert innerhalb der jeweiligen Spanne zu kommen. Dabei wird unterstellt, dass die Spanne im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede der einzelnen Grundstücke zurückzuführen ist. Die Spannen können aber auch stark durch eine Streuung der Einzelwerte bei annähernd gleicher Qualität der Grundstücke beeinflusst sein. Leider geben die Grundstücksmarktberichte, in denen Liegenschaftszinssätze als Spannen angegeben sind, hierüber nicht immer Auskunft. Es wird dringend empfohlen, die Angabe von Spannen zu verlassen und nach plausiblen Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze von Grundstücksmerkmalen zu suchen, wie in diesem Kapitel weiter vorne beschrieben.

1) vgl. in: GuG 5/2001, 269

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser	sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder in zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lagen in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzelanlagen	0,25
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks	sehr gute bis gute Lage in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung; Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln)	gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten; Lagen im Nahbereich derartiger Städte; sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung; Lagen in Kleinstädten	schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	indexierte Mietverträge	kurzfristige Mietverträge	0,2
R 3) Bonität der Mieter	zweifelsfreie Bonität der Mieter	normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	0,15
R 4) Gebäudekundliche Konzeption	überzeugend	mittel	weniger überzeugend	0,1
R 5) Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	> 50 Jahre	0,1

R 6) Markt- situation	steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	0,1
R 7) Größe des Objekts	für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,1

© Zeißler 2001

Summe: 1

Objektspezifischer Zins:	5,6 %
--------------------------	--------------

Tab. 4: Individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes (Zeißler, GuG 5/2001, S. 269–275)

Liegenschaftszinssätze im Verhältnis zu Kapitalmarktzinssätzen

Liegenschaftszinssätze sind – wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen – reine, nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV empirisch ermittelte Rechengrößen für die Ermittlung des Verkehrswerts mittels Ertragswertverfahren. Sie dürfen nicht verwechselt werden mit den dem gewöhnlichen Marktteilnehmer bekannteren Kapitalmarktzinssätzen. Der Kapitalmarktzins stellt nach üblicher Definition die nominale Rendite von festverzinslichen Wertpapieren dar, den Zins für langfristiges Kapital.

Immer wieder ist der Frage nachgegangen worden, ob es einen Zusammenhang zwischen den Liegenschaftszinssätzen und den Kapitalmarktzinssätzen gibt.

In der Literatur unstrittig ist, dass der Liegenschaftszinssatz i.d.R. niedriger ist als der Kapitalmarktzins. Der Grund hierfür ist die Korrelation zwischen Zinssatz, Wertbeständigkeit und Risiko: je geringer das Risiko, desto geringer der Zinssatz. Zumindest langfristig betrachtet, war in der Vergangenheit eine Investition in eine Immobilie wertbeständiger und damit risikoärmer als eine Anlage am Kapitalmarkt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass in Zeiten einer allgemeinen Staatsschuldenkrise die Verhältnisse sich auch umkehren können: Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen lag im Frühjahr 2012 auf einem damals historisch tiefen Niveau von rd. 2 %. Mittlerweile ist sie weiter gesunken. Im Frühjahr 2016 liegt sie bei rd. 0,5 %. Damit ist deutlich erkennbar dass Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit zur allgemeinen wirtschaftlichen Situation stehen, aber nicht immer deren Entwicklung folgen.

Grundsätzlich unterliegen Liegenschaftszinssätze im Vergleich zu den Kapitalmarktzinssätzen deutlich geringeren zeitlichen Schwankungen, wie längerfristig angelegte Analysen des Immobilienmarktes zeigen (vgl. hierzu Abb. 7 und 8). Die Einflüsse auf den Kapitalmarkt sind insgesamt vielfältiger und dynamischer.

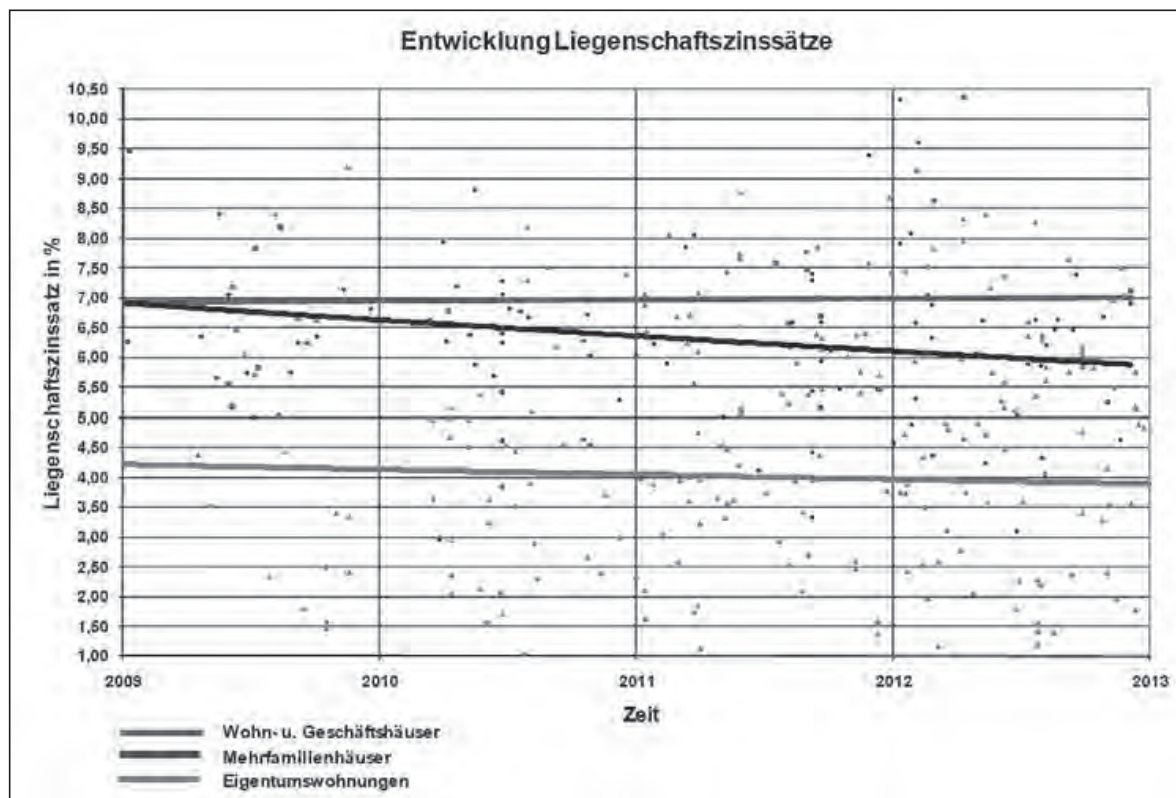


Abb. 7: Zeitliche Entwicklung von Liegenschaftszinssätzen von 2009 bis 2013 in Schwerin¹⁾

1) siehe im Grundstücksmarktbericht für Schwerin 2015, S. 57

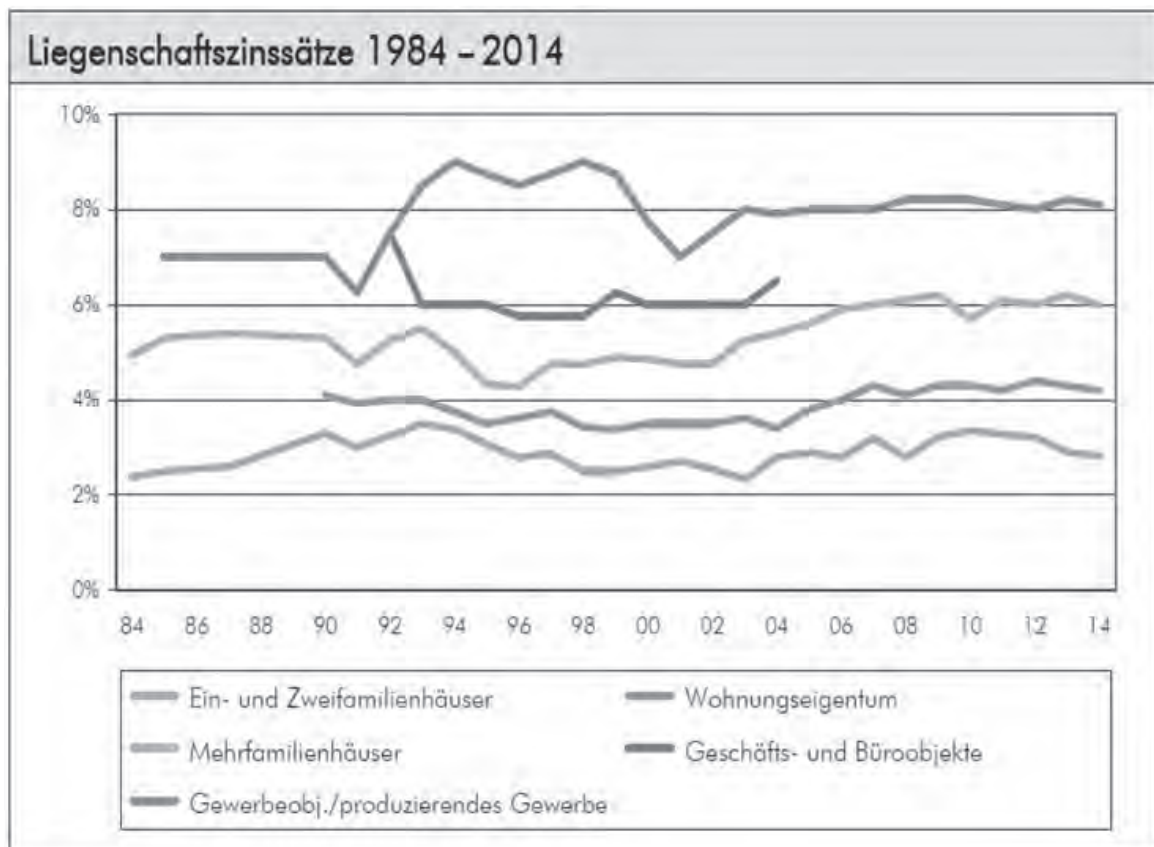


Abb. 8: Zeitliche Entwicklung von Liegenschaftszinssätzen von 1984 bis 2014 im Ennepe-Ruhrkreis¹⁾

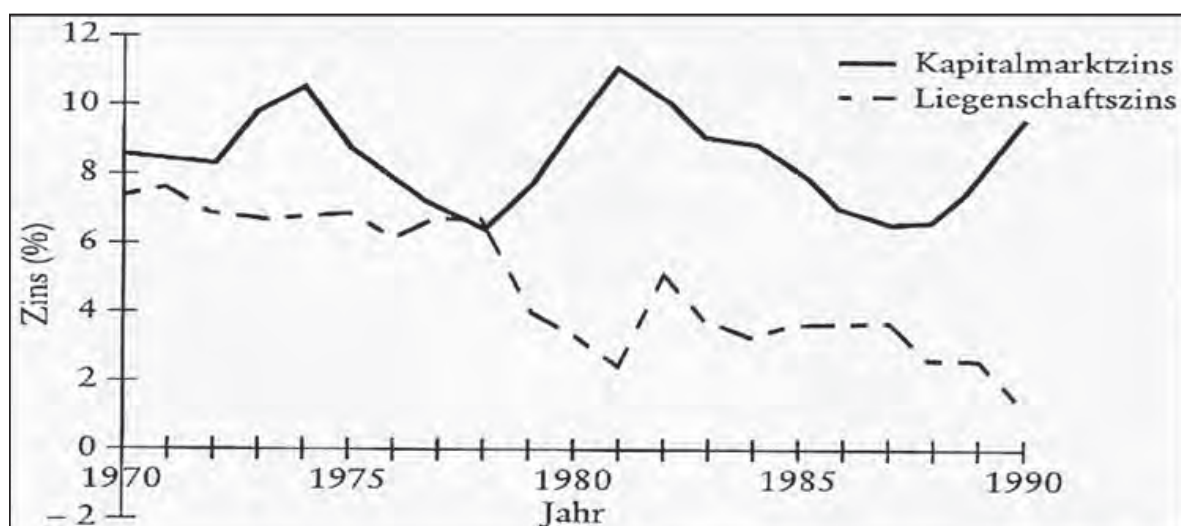


Abb. 9: Kapitalmarktzins überlagert mit Liegenschaftszins²⁾

1) siehe Grundstücksmarktbericht 2015, Ennepe-Ruhrkreis mit der Stadt Witten, S. 57

2) Vogel, Roland: Hypothekenzinsen und Liegenschaftszinssätze: Gibt es Abhängigkeiten?, GuG 3/96, S. 145 ff.

Nominale Kapitalmarktzinssätze lassen sich gedanklich als Summe von verschiedenen **Komponenten** darstellen, nämlich der erwarteten realen Verzinsung, der erwarteten Inflationsrate sowie verschiedener Risikoprämien, etwa für Kredit oder Liquiditätsrisiken. *Joeris*¹⁾ zeigt an einem praktischen Bewertungsfall, wie zumindest versucht werden könnte, mittels dieser Komponenten einen Liegenschaftszinssatz durch Ableitung aus einem Kapitalmarktzins zu plausibilisieren. Im Beispiel wird ausgehend von einem Zinssatz für zehnjährige Staatsanleihen die geringere Fungibilität der Immobilie durch einen Zuschlag berücksichtigt, ebenso wie die Tatsache, dass ein Teil des jährlich aus dem Bewertungsobjekt zu erzielenden Ertrages zur Rückführung des Kapitals verwendet werden muss, da am Ende der Restlaufzeit – anders als bei einer Staatsanleihe – ein großer Teil des eingesetzten Kapitals nicht mehr verfügbar ist. Die Tatsache, dass während der Haltedauer immobilienpezifische Kosten (Verwaltung, Instandhaltung etc.) anfallen, wird dagegen nicht mehr besonders in Ansatz gebracht, da dies bereits durch einen Abschlag vom »Rohertrag« erfasst ist. Allerdings handelt es sich bei der vorgestellten Wertermittlung weniger um eine klassische Immobilie als vielmehr um die Bewertung eines kontinuierlich fließenden Nutzungsentgelts; der Liegenschaftszinssatz wurde in diesem Fall als objektangemessener Rendite-/Risikomaßstab als wenig geeignet angesehen.

Zum Verhältnis von **Liegenschaftszinssätzen zu Hypothekenzinsen** veröffentlichte schon 1996 *Vogel*²⁾ sein Ergebnis einer umfangreichen statistischen Auswertung aus dem Zeitraum 1970 bis 1990 mit sehr wechselvollen Zeiten am Immobilienmarkt: Steigen die Hypothekenzinsen tendenziell, steigen zeitversetzt auch die Immobilienpreise, was sich in sinkenden Liegenschaftszinssätzen ausdrückt. Fallen die Hypothekenzinsen, so sinken zeitversetzt die Immobilienpreise, was sich durch steigende Liegenschaftszinssätze ausdrückt. *Vogel* selbst weist darauf hin, dass diese Wirkungsweise zunächst logischen Überlegungen widerspricht. Die Fachmeinungen über die Mechanismen am Immobilienmarkt, die von Änderungen der Hypothekenzinsen hervorgerufen werden, sind sehr uneinheitlich, zum Teil sogar gegensätzlich.

Genauigkeitsbetrachtungen

Der Liegenschaftszinssatz gehört neben den Ertragsverhältnissen zu den einflussreichsten Bestimmungsgrößen im Ertragswertverfahren. Sein Einfluss auf die Höhe des Ertragswertes korreliert stark mit der Höhe der Restnutzungsdauer, da Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer die Höhe des Kapitalisierungsfaktors bestim-

1) *Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris*: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, Immobilienzeitung Verlagsgesellschaft 2015

2) *Vogel, Roland*: Hypothekenzinsen und Liegenschaftszinssätze: Gibt es Abhängigkeiten?, GuG 3/96, S. 145 ff.

men. Der Einfluss des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert ist umso größer, je länger die Restnutzungsdauer ist. Ein Fehler beim angesetzten Liegenschaftszinssatz wirkt sich daher umso stärker auf den Ertragswert aus, je länger die Restnutzungsdauer und je kleiner der Liegenschaftszinssatz ist (vgl. Tabelle »Barwertfaktoren für die Kapitalisierung«, Anlage 1, ImmoWertV).

Die Auswirkungen eines fehlerhaften Ansatzes beim Liegenschaftszins im Vergleich zu fehlerhaften Ansätzen bei anderen Parametern verdeutlichen nachstehende Beispiele.

Beispiel 1:

Objekt: 500 m² Grundstücksfläche, Mehrfamilienhaus, 500 m² Wfl.

		Ertragswert	Änderung
Bodenwert	400,—	710.284,—	
–10 %	360,—	705.654,—*	– 0,7 %
+10 %	440,—	714.914,—*	+ 0,6 %
Miete	9,—	710.284,—	
–10 %	8,10	643.886,—*	– 9,4 %
+10 %	9,90	776.682,—*	+ 9,3 %
Bewirtschaftungskosten	20 %	710.284,—	
–10 %	18 %	726.884,—*	+ 2,3 %
+10 %	22 %	693.684,—*	– 2,3 %
Liegenschaftszins	5 %	710.284,—	
–10 %	4,5 %	757.118,—*	+ 6,6 %
+10 %	5,5 %	667.866,—*	– 6,0 %
RND	30 J.	710.284,—	
–10 %	27 J.	686.048,—*	– 3,4 %
+10 %	33 J.	731.200,—*	+ 2,9 %

* bei ansonsten konstanten Werten

Das gleiche Beispiel, jedoch mit längerer Restnutzungsdauer und kleinerem Zins, ergibt folgende Ergebnisse.

Beispiel 2:

Objekt: 500 m² Grundstücksfläche, Mehrfamilienhaus, 500 m² Wfl.

		Ertragswert	Änderung
Bodenwert	400,–	1.023.489,–	
–10 %	360,–	1.022.203,–*	– 0,1 %
+10 %	440,–	1.024.771,–*	+ 0,1 %
Miete	9,–	1.023.489,–	
–10 %	8,10	922.422,–*	– 9,9 %
+10 %	9,90	1.124.551,–*	+ 9,9 %
Bewirtschaftungskosten	20 %	1.023.489,–	
–10 %	18 %	1.048.753,–*	+ 2,5 %
+10 %	22 %	998.221,–*	– 2,5 %
Liegenschaftszins	4 %	1.023.489,–	
–10 %	3,6 %	1.115.896,–*	+ 9,0 %
+10 %	4,4 %	943.441,–*	– 7,8 %
RND	70 J.	1.023.489,–	
–10 %	63 J.	1.005.633,–*	– 1,7 %
+10 %	77 J.	1.037.055,–*	+ 1,3 %

* bei ansonsten konstanten Werten

Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen meist mit einer Stelle hinter dem Komma veröffentlicht. Dies bedeutet bei einem Zinssatz von 10 % eine relative prozentuale Genauigkeit von ± 1 %, bei einem Zinssatz von 2 % allerdings nur von ± 5 %. Da sich – wie gezeigt – aber gerade bei einem niedrigen Zinssatz ein »fehlerhafter« Ansatz besonders stark auf das Ergebnis auswirkt, wäre hier in Betracht zu ziehen, bei einem sicheren Kenntnisstand einen Zinssatz mit einer weiteren Nachkommastelle anzugeben.

4.5.7 Grundstücke mit Photovoltaikanlagen

4.5.7.1 Entwicklung in Deutschland

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine zentrale Säule der Energiewende. Die staatlich garantierte Einspeisevergütung basiert/basiert auf den gesetzlichen Regelungen des Stromeinspeisegesetzes (1990) und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) der Jahre 2000, 2004, 2009, 2012, 2014 und zuletzt 2017. Die Maßnahmen zur Energiewende in Deutschland haben zu einer sehr starken Zunahme von Anlagen erneuerbarer Energien geführt, so auch von Photovoltaikanlagen (PVA; s. Abb. 1). Bis Ende 2015 leisteten bereits rd. 1,53 Mio. installierte Photovoltaikanlagen eine Solarstromproduktion von rd. 38.000 Mio. kWh (Kilowattstunden) oder rd. 38,0 TWh (Terrawattstunden).

Der enorme Ausbau von PVA in Deutschland hat zur Folge, dass etwa 6 % aller Gebäude¹⁾ bereits über eine PVA verfügen und die Immobiliensachverständigen bei Wertermittlungen hiermit häufiger konfrontiert werden.



Abb. 1: Entwicklung der Solarstromproduktion in Deutschland mit Photovoltaikanlagen²⁾

Die Entwicklung des jährlichen Zubaus der PVA lässt sich von der investiven Seite mit wirtschaftlichen Anreizen nach den im EEG garantierten Einspeisevergütungen/Erlösen erklären. Dies wird insbesondere an dem jährlichen Zubau seit dem Jahre 2000 deutlich (s. Abb. 2). Mit dem EEG 2004 (s. Tab. 2, Seite 4.5.7/15) hatte der Gesetzgeber

1) Kolb, Helmut: Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen. GuG 2013, 137

2) www.solarwirtschaft.de/fileadmin/media/pdf/2016_2_BSW_Solar_Faktenblatt_Photovoltaik.pdf (Stand: 2/2016)

die Einspeisevergütungen für Dachanlagen deutlich erhöht und von da an mit jährlichen, degressiven Vergütungen versehen. Seit 2006 waren jedoch auch die PVA-Systempreise so deutlich gesunken (s. Abb. 8 und Tab. 1, Seite 4.5.7/12) und damit die Rendite so stark gestiegen, dass es in den Jahren 2010 bis 2012 zu dem starken Zubau von 7.400 bis 7.600 MWp pro Jahr gekommen war, dass der Gesetzgeber bereits mit dem EEG 2012 die Einspeisevergütungen von PVA sehr stark zurückgenommen hat, mit der Folge, dass der Zubau seit dem Jahre 2013 auf über die Hälfte zurückgegangen ist. Mit dem EEG 2014 soll nun der weitere Kostenanstieg der Endverbraucherpreise durch die EEG-Umlage spürbar gebremst, der Ausbau der erneuerbaren Energien planvoll gesteuert und die Marktintegration vorangetrieben werden. Auch das neue EEG 2017¹⁾ setzt die bisherigen Zielsetzungen des gesteuerten planvollen Zubaus von PVA fort.

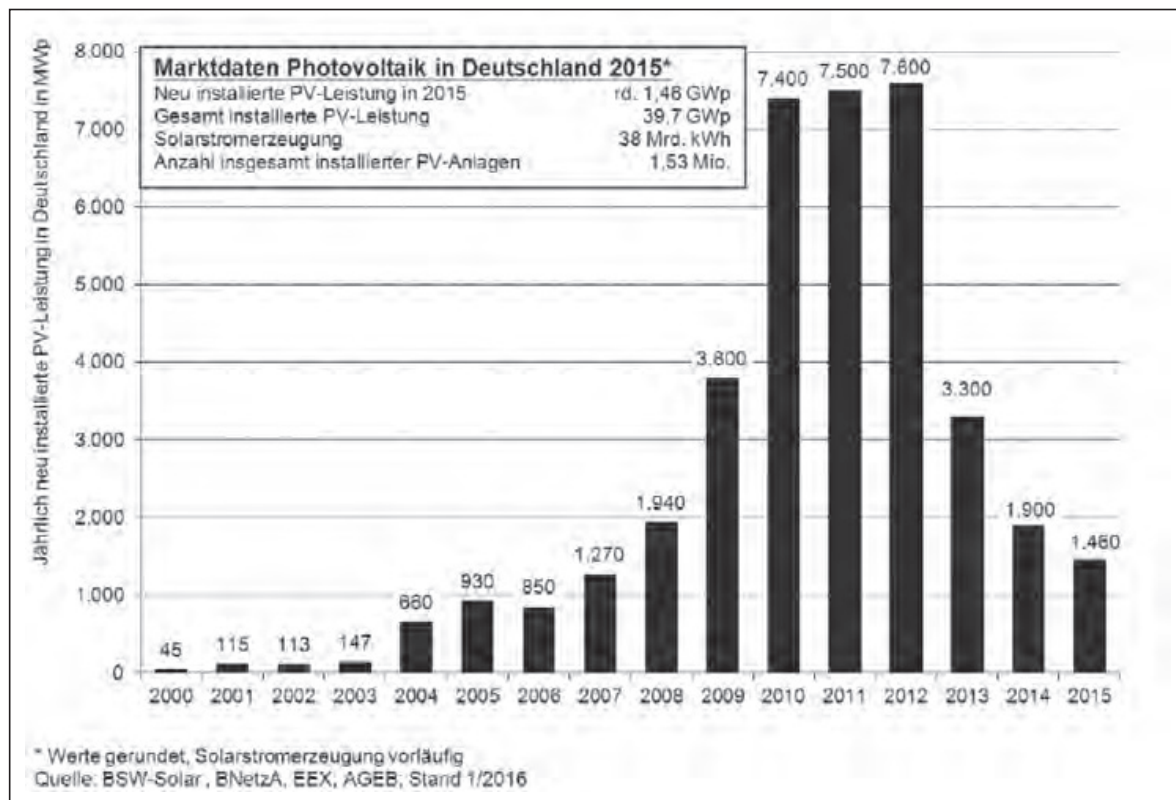


Abb. 2: Entwicklung der Solarstromproduktion in Deutschland mit Photovoltaikanlagen²⁾ – jährlicher Zubau

Nachfolgend werden die Grundlagen der Solartechnik in dem Umfang behandelt, wie sie zur Erledigung von Wertermittlungsaufgaben erforderlich sind.

1) EEG 2017 vom 13.10.2016 – BGBl. I S. 2258

2) www.solarwirtschaft.de/fileadmin/media/pdf/2016_2_BSW_Solar_Faktenblatt_Photovoltaik.pdf (Stand: 1/2016)

4.5.7.2 Grundlagen der Solartechnik

Solaranlagen sind zu unterscheiden nach der Energieumwandlungsform, und zwar, ob aus der Sonneneinstrahlung Wärmeenergie oder elektrische Energie (Strom) erzeugt werden soll. **Solarthermie-Anlagen** wandeln Sonnenenergie in Wassererwärmung für den Haushalt um; sie werden überwiegend auf Dachflächen von Häusern errichtet. **Photovoltaik-Anlagen** wandeln Sonnenenergie in Solarstrom um zur Einspeisung ins öffentliche Stromnetz (**netzgekoppelte Photovoltaikanlagen**) oder **netzunabhängige Photovoltaikanlagen** (auch Photovoltaik-Insulanlagen genannt) mit Energiespeicherung in Akkumulatoren (Akku). PVA werden entweder als kleine bis mittlere Anlagen sowohl auf Dächern von Wohnhäusern, Fabrikhallen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, an Lärmschutzwänden als auch als großflächige Freiflächenanlagen errichtet.



Abb. 3: Photovoltaik-Anlage auf einem Wohnhaus



Abb. 4: Wechselrichter zur Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom



Abb. 5: PVA-Stromeinspeisezähler und Haushaltsverbrauchszähler

Der durch die PVA erzeugte Gleichstrom wird mit Wechselrichtern (siehe Abb. 4) in Wechselstrom umgewandelt und ins öffentliche Versorgungsnetz eingespeist. Ein PVA-Stromeinspeisezähler erfasst die eingespeiste Strommenge (siehe Abb. 5).

Die derzeit größte PVA-Freiflächenanlage wurde 2011 auf einem ehemaligen Flugplatzgelände in Nordwestdeutschland auf einer 160 ha-Grundstücksfläche mit 61 MWp-Nennleistung und rd. 244.000 kristallinen Modulen errichtet.



Abb. 6: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Betriebsdauer der PV-Anlagen

Als Betriebsdauer von PVA geben die Hersteller Leistungsgarantien für Solarmodule für 20 bis 25 Jahre. Eine Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren wird von Schmitz/Volkmann¹⁾ angegeben. Ertragskalkulatorisch sollte man nur die EEG-gesicherten Förderungszeiträume von 20 Jahren plus die Monate im Errichtungsjahr berücksichtigen.

Solarmodule und Solarzellentypen

Der wichtigste Bauteil der PVA sind die Solarmodule. Vor allem die Lebensdauer, der Ertrag und die Zuverlässigkeit der Module entscheiden darüber, wie gewinnbringend die Solarstromanlage arbeiten wird. Solarzellen gibt es als

- Kristalline (Dickschicht-)Solarzellen und
- Dünnschichtsolarzellen.

Die kristallinen Solarzellen werden noch je nach der Herstellung in monokristalline und poly-(multi)-kristalline Solarzellen unterteilt.

Modultypen im Vergleich

Monokristalline Solarzellen und polykristalline Solarzellen haben einen hohen Wirkungsgrad, büßen aber bei hohen Temperaturen oder nicht optimaler Solarstrahlung an Leistung ein. Durch die aufwendige Herstellung sind monokristalline und polykristalline Photovoltaik-Module daher im Vergleich teuer und schwerer als Dünnschicht-Module.

Modultypen	Monokristallin	Polykristallin	Dünnschicht
(Modul)-Wirkungsgrad	14 – 20 %	12 – 16 %	6 – 10 %
Schwachlichtverhalten	Einbußen bei diffusem Licht	Einbußen bei diffusem Licht	nur geringe Einbußen
Wärmeverhalten	Einbußen bei hohen Temperaturen	Einbußen bei hohen Temperaturen	nur geringe Einbußen
Kosten	teurer als Polykristallin und Dünnschicht	günstiger als Monokristallin und CIGS	günstiger als Monokristallin, Polykristallin und CIGS
Langzeittest	sehr hohe Leistung, stabil, hohe Lebensdauer	hohe Leistung, stabil, hohe Lebensdauer	mittlere Leistung, etwas geringere Lebensdauer

1) Schmitz/Volkmann: Ihr Photovoltaik-Ratgeber – Ebook unter www.solaranlagen-portal.de/downloads/Photovoltaik/Photovoltaik-Rechner-Tools-und-Links/photovoltaik-ratgeber.pdf (Stand: 8/2014, kostenlos downloaden)

Gewicht pro Quadratmeter	höher	höher	niedriger
Störanfälligkeit	sehr gering	sehr gering	gering

Übersicht 1: PV-Modultypen (Monokristallin, Polykristallin und Dünnschicht) im Vergleich¹⁾

Sonnenscheindauer / Globalstrahlung

Die **jährliche Sonnenscheindauer** am Standort (in Deutschland zwischen 1.350 und 1.750 Stunden) ist zu unterscheiden von den mittleren Jahressummen **der Globalstrahlung** (zwischen 900 und 1.150 kWh/m²). In der Photovoltaik ist die Globalstrahlung von Bedeutung; beide Erscheinungen zeigen ein Süd-Nord Gefälle.

Als **Globalstrahlung (GlStra)** bezeichnet man die auf eine horizontale Fläche treffende gesamte Sonneneinstrahlung. Während die Sonnenscheindauer eine Zeitgröße ist, ist die Globalstrahlung ein Maß der auf eine Fläche einfallenden Sonnenenergie. Sie setzt sich zusammen aus direkter, diffuser und reflektierter Strahlung. Für die Planung des Jahresenergieertrages wird die Globalstrahlung über längere Zeiträume herangezogen. Der Deutsche Wetterdienst hat eine Karte der mittleren Jahressummen der Globaleinstrahlung von 1981 bis 2000 veröffentlicht (s. Abb. 7) und erstellt auch für konkrete Projekte Gutachten über die Globalstrahlung für künftige PV-Anlagen.

In der Solarenergie-Technik wird die Globalstrahlung als Beurteilungsgrundlage für die Effizienz der Energieproduktion aus Sonnenenergie herangezogen und nicht die Sonnenscheindauer. Aus diesem Grunde wird auch in dieser Abhandlung die Ableitung der Modelle zur Ermittlung von Ablösebeträgen auf die Heranziehung der Globalstrahlung abgestellt.

1) <http://www.solaranlagen-portal.com/solarmodule/systeme/vergleich>

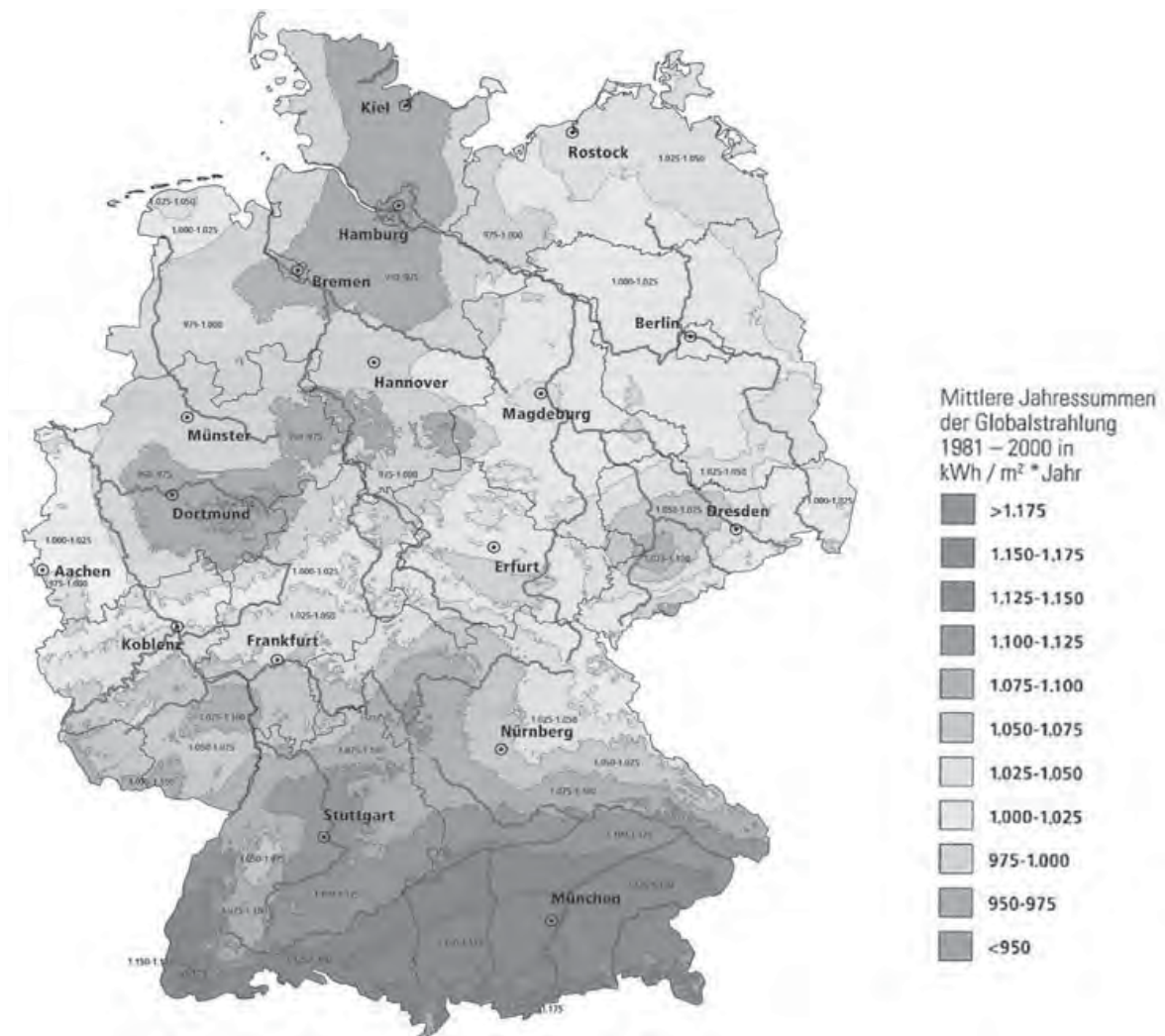


Abb. 7: Karte der mittleren Jahressummen der Globalstrahlung der Sonne nach der Karte des Deutschen Wetterdienstes¹⁾

Der **Modulwirkungsgrad (MWgr)** eines Solarmoduls gibt das Maß für die Effizienz wieder, mit der das Modul einfallendes Sonnenlicht in elektrische Energie umwandelt. Der Modulwirkungsgrad ist abhängig vom Modultyp und liegt derzeit zwischen 6 und 20 % (s. auch Übersicht 1, Seite 4.5.7/6). Er wird sich in den nächsten Jahren durch verbesserte Solarmodulherstellung noch erhöhen.

1) www.solarserver.de/lexikon/sonneneinstrahlung.html (Stand: 8/2014)

Anlagenausnutzungsgrad (AuGr)

Der Anlagenausnutzungsgrad ist die »performance ratio« und gibt die Qualität der PVA unabhängig vom Ort und von ihrer Flächenorientierung und -neigung wieder. Er berücksichtigt u.a. Wechselrichter- und Leitungsverluste, Verluste durch Verschmutzung, Verschattung und Ausfallzeiten. Sein durchschnittlicher Wert liegt in der Regel zwischen 75 und 80 %.

PV-Wirkungsfläche (PVW)

- bei Freiflächenanlagen:

Als PV-Wirkungsfläche gilt der Anteil einer Grundstücksfläche, der von einer PVA tatsächlich überdeckt ist. Bei Freiflächenanlagen wird etwa von einer PVA-Überdeckung von 40 % ausgegangen.

Beispiel 1: Ermittlung der möglichen PV-Wirkungsfläche bei einer Grundstücksfläche von 10.000 m².

$$\text{PV-Wirkungsfläche} = 10.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 0,4 = 4.000 \text{ m}^2$$

- bei Dachflächenanlagen:

Dachfläche, die zur Sonne ausgerichtet ist. Es kommen Dachflächen von der Südost- bis zur Südwestseite für eine Nutzung mit PV-Modulen in Frage.

Effektive jährliche Einstrahlung einer PVA (in kWh/m²)

Die effektive jährliche Einstrahlung einer PVA kann – soweit bereits vorhanden – den Gutachten über die Globalstrahlung am Standort entnommen werden und wird beispielsweise wie folgt ermittelt:

$\text{EffjEinstr (in kWh/m}^2\text{)} = (\text{GlStra}_{25^\circ} \times \text{AuGr}) - 7,5 \% \text{ (Faktor 0,925) Risikoabschlag}^{1)}$

EffjEinstr = effektive jährliche Einstrahlung

GlStra = jährliche Globalstrahlung (bei 25° Modulneigung) lt. Gutachten

AuGr = Auslastungsgrad der PVA = 75 bis 80 % (seit 2005); 85 bis 95 % (seit 2012)

1) Risikoabschlag zur kalkulatorischen Sicherheit

Beispiel 2: Ermittlung der effektiven jährlichen Einstrahlung

$$\text{EffjEinstr} = 1.150 \text{ kWh/m}^2 \times 0,8 \times 0,925 = 850 \text{ kWh/m}^2$$

Liegen noch keine Ertragsangaben vor, kann auch näherungsweise die mittlere Globalstrahlung des Deutschen Wetterdienstes (siehe Abb. 7) herangezogen und die effektive jährliche Einstrahlung einer PVA wie folgt ermittelt werden:

$\text{EffjEinstr (in kWh/m}^2\text{)} = \text{GlStra}_{0^\circ} \times \text{Fak}_{\text{Aus/Risiko}}$

EffjEinstr = Effektive jährliche Einstrahlung

GlStra_{0°} = Jährliche Globalstrahlung (bei 0° Modulneigung) (Abb. 7)

Fak_{Aus/Risiko} = Faktor für Auslastung/Risiko insgesamt $0,8 \times 0,925 = 0,74$

Beispiel 3: Ermittlung der effektiven jährlichen Einstrahlung bei bekannter Globalstrahlung

$$\text{EffjEinstr} = 1.150 \text{ kWh/m}^2 \times 0,74 = 850 \text{ kWh/m}^2$$

Jahresenergieleistung (JEL) der PV-Anlage

Die Jahresenergieleistung einer PVA (in kWh) ist die Energie, die letztlich von der PV-Dach- oder Freiflächenanlage an den Energieversorger abgegeben wird. Sie wird wie folgt ermittelt:

$\text{JEL (kWh)} = \text{EffjEinstr (kWh/m}^2\text{)} \times \text{PVW (m}^2\text{)} \times \text{MWgr (\%)} $

JEL = Jahresenergieleistung (kWh)

EffjEinstr = Effektive jährliche Einstrahlung (kWh/m²)

PVW = Photovoltaik-Wirkungsfläche (m²)

MWgr = Modulwirkungsgrad (%)

Beispiel 4: Ermittlung der Jahresenergieleistung einer PVA (überschlägig)

Freiflächenanlage: JEL = $850 \text{ kWh/m}^2 \times 4.000 \text{ m}^2 \times 0,12 = 408.000 \text{ kWh}$

Dachflächenanlage: JEL = $850 \text{ kWh/m}^2 \times 750 \text{ m}^2 \times 0,12 = 76.500 \text{ kWh}$

In der Wertermittlungspraxis werden bei vorhandenen PVA die tatsächlichen Jahresenergieleistungen zugrunde gelegt, die von den Betreibern der Anlage bereitzustellen sind.

Solarrechner im Internet

Im Internet ist unter www.solarserver.de/pvrechner/ ein Solarrechner bereitgestellt.

Beispiel 5: Ermittlung der Jahresenergieleistung einer PVA mit dem Online-Solarrechner

Unter Eingabe der Parameter (Beispiele 1 und 2)

- Ausrichtung der Solaranlage (z.B. Süd)
- Dachneigung (15° bis Flachdach)
- PV-Wirkungsfläche (750 m²)
- Modulwirkungsgrad (10 %)

und klicken auf einen Standort in einer interaktiven Deutschlandkarte wird als Ergebnis die ungefähre Jahresenergieleistung und der zu erwartende durchschnittliche Jahresertrag von dem Solarrechner errechnet.

Ergebnis der Ermittlung der Jahresenergieleistung mit dem Solarrechner:

Am Standort 12,4° östlicher Länge / 51,3° nördlicher Breite (geografische Koordinaten werden angezeigt) wurde die Jahresenergieleistung ermittelt

- bei der Dachflächenanlage = ca. 77.000 kWh (im Jahre 2007) → ca. 94.000 kWh (im Jahre 2014)

In der Wertermittlungspraxis werden bei vorhandenen PVA die tatsächlichen Jahresenergieleistungen zugrunde gelegt, die von den Betreibern der Anlage bereitzustellen sind.

Nennleistung (NeL) einer PV-Anlage

Sollte bei einer neuen, geplanten PVA die Nennleistung der PVA nicht vorliegen, kann näherungsweise die Nennleistung wie im Folgenden dargestellt ermittelt werden:

Die Nennleistung ist ein Maß für die Leistungsfähigkeit einer PVA. Bestimmt wird die Nennleistung anhand der Wirkungsfläche, die für 1 kW_p (kW_p = kilo-Watt-peak) Nennleistung gemessen bei »Volllast«, erforderlich ist. Die Nennleistung einer PVA ist somit abhängig vom Modulwirkungsgrad und der PV-Wirkungsfläche. Auf die Nennleistung beziehen sich auch die Herstellungskosten einer PVA.

$$\text{Nennleistung in kW}_p \sim \frac{\text{verfügbare Grundstücksfläche oder Dachfläche in m}^2}{\text{Planungswert in m}^2}$$

- Planungswert bei einer PV-Freiflächenanlage: 25 m²
- Planungswert bei einer PVA-Dachflächen: 8 bis 10 m²

Der Planungswert ist abhängig von der PV-Wirkungsfläche und dem Modulwirkungsgrad.

Beispiel 6: Ermittlung der Nennleistung bei einer PV-Freiflächenanlage auf einem Grundstück mit 10.000 m² Fläche

$$\text{Nennleistung} = \text{Grundstücksfläche } 10.000 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2 \sim \text{ca. } 400 \text{ kWp}$$

Beispiel 7: Ermittlung der Nennleistung einer PV Anlage auf einer Industriehalle mit 750 m² Schrägdachflächen

$$\text{Nennleistung} \sim 750 \text{ m}^2 : 10 \text{ m}^2 \sim 75 \text{ kWp}$$

4.5.7.3 Herstellungskosten von PV-Anlagen

Herstellungskosten bis 10 kWp – Nennleistung

Die Herstellungskosten von PV-Anlagen beziehen sich auf Kosten pro Nennleistung in €/kWp. Vom Statistischen Bundesamt werden weder Herstellungskosten von PVA noch Preisindizes für PVA veröffentlicht. Im Internet gibt es von der Solarwirtschaft umfangreiche Portale über Herstellungskosten, die sich auf PVA bis 10 kWp und 100 kWp Nennleistung (ohne Umsatz-/Mehrwertsteuer) beziehen. Die Abbildung 8 enthält Herstellungskosten von PVA von 2006 bis 2014 bis 10 kWp-Nennleistung und gibt die Tendenz der sinkenden Herstellungskosten in diesem Zeitraum deutlich wieder.

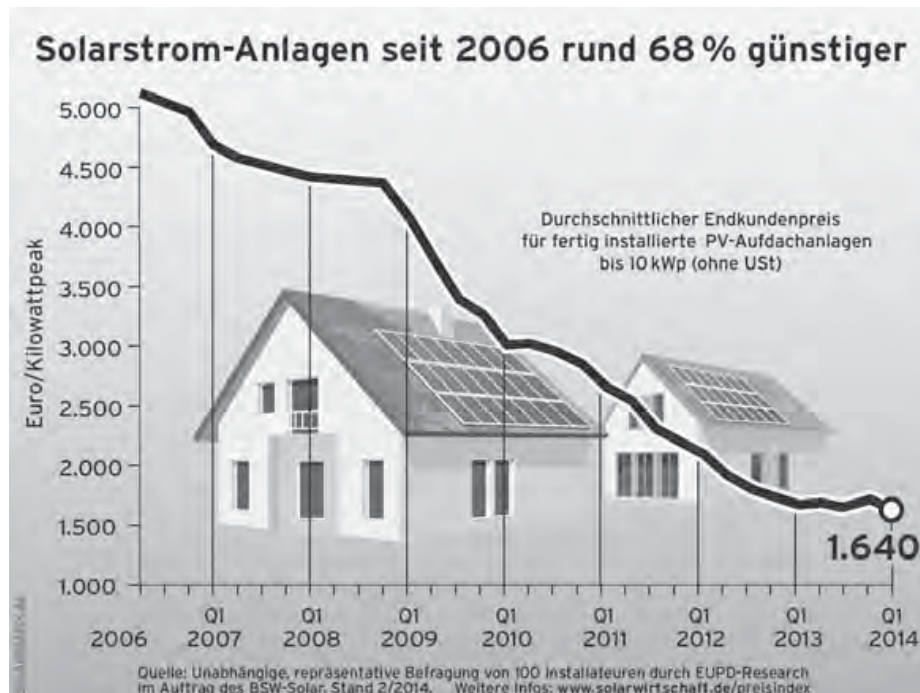


Abb. 8: Entwicklung der Herstellungskosten von Photovoltaik-Aufdachanlagen bis 10 kWp Nennleistung (ohne USt)

Herstellungskosten von PV-Anlagen bis 100 kWp – Nennleistung

Jahr	Herstellungskosten €/kWp	Kostenrückgang gegenüber dem Vorjahr/bzw. im Zeitraum
2006	5.000	–
2007	4.800	4,0 %
2008	4.300	10,4 %
2009	3.450	19,8 %
2010 (1. Hj.)	2.950	14,5 %
2010	2.740	20,6 %
2011	2.380	13,1 %
2011 (2. Hj.)	2.230	18,6 %
2012	1.760	21,1 %
2013	1.510	14,2 %
2014 (1. Hj.)	1.405	7,0 %
2006 – 2014		71,9 %

Tab. 1: Entwicklung der Herstellungskosten (ohne USt.) von PVA bis 100 kWp Nennleistung

Die Tabelle 1 enthält die Herstellungskosten für PVA bis 100 kWp Nennleistung¹⁾.

Die Herstellungskosten wurden durch Umfragen der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) ermittelt. Die Preisermittlungen über das Umfrageportal »Photovoltaikumfrage« basieren auf Antworten von Solaranlagenbetreibern, deren Anlage auf einem Dach in Deutschland im entsprechenden Jahr in Betrieb genommen wurde.

Die Ergebnisse beinhalten PV-Anlagen bis zu einer Größe von 100 kWp. Kleinere Solarstromanlagen (z.B. 3 kW) sind in der Regel teurer als größere Solaranlagen (z.B. 100 kW), dachparallele wiederum billiger als aufgeständerte Solaranlagen. Sonderlösungen, wie dachintegrierte oder an Fassaden, sind wegen des Aufwands und der Spezialkomponenten von den Herstellungskosten entsprechend höher anzusetzen. Die Herstellungskosten für eine schlüsselfertige Photovoltaikanlage auf einem Dach variieren je nach Anlagengröße/Nennleistung (kWp-Leistung), Installationsbedingungen und Qualität/Herkunft der Anlagenkomponenten. Bei größeren PVA (> 500 kWh Nennleistung) liegen die Herstellungskosten ca. 10 bis 20 % unter den angegebenen Werten.

Herstellungskosten für eine PVA im Jahre 2014:

Die Herstellungskosten für eine PVA bis 100 kWp lagen im 1. Halbjahr 2014 im Durchschnitt bei 1.405 €/kWp²⁾ (netto).

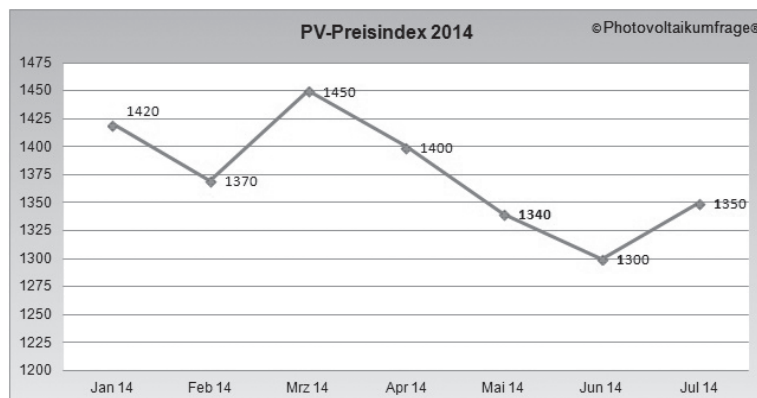


Abb. 9: Entwicklung der Herstellungskosten von PV-Aufdachanlagen um 100 kWp Nennleistung (ohne USt)

1) www.photovoltaiik-guide.de/pv-preisindex (Stand: 8/2014)

2) www.photovoltaiik-guide.de/pv-preisindex (Stand: 8/2014)

Beispiel 8: Ermittlung der Herstellungskosten von PVA in den Jahren 2007 und 2014

- PV-Freiflächenanlage mit 400 kW_p Nennleistung (nach Tab. 1):

2007 mit 400 kW_p Nennleistung: $4.000 \text{ €/kW}_p \times 400 \text{ kW}_p = 1.600.000 \text{ €}$

2014 mit 400 kW_p Nennleistung: $1.250 \text{ €/kW}_p \times 400 \text{ kW}_p = 500.000 \text{ €}$

- PV-Aufdachanlage für eine Gewerbehalle mit 75 kW_p Nennleistung (nach Tab. 1, Seite 4.5.7/12):

2007 mit 75 kW_p Nennleistung: $4.500 \text{ €/kW}_p \times 75 \text{ kW}_p = 337.500 \text{ €}$

2014 mit 75 kW_p Nennleistung: $1.400 \text{ €/kW}_p \times 75 \text{ kW}_p = 105.000 \text{ €}$

- PV-Aufdachanlage für ein Einfamilienhaus mit 10 kW_p Nennleistung (vgl. Abb. 8, Seite 4.5.7/12):

2007 mit 10 kW_p Nennleistung: $4.500 \text{ €/kW}_p \times 10 \text{ kW}_p = 45.000 \text{ €}$

2014 mit 10 kW_p Nennleistung: $1.600 \text{ €/kW}_p \times 10 \text{ kW}_p = 16.000 \text{ €}$

4.5.7.4 Stromeinspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen

Die staatlich garantierten Einspeisevergütungen basieren auf den gesetzlichen Regelungen des Stromeinspeisegesetzes von 1990 und den Erneuerbare-Energien-Gesetzen (EEG) der Jahre 2000, 2004, 2009, 2012, 2014 und zuletzt 2017. Die Vergütungen werden durch den Zeitpunkt der Inbetriebnahme festgelegt und gelten dann für 20 Jahre plus Restmonate des Inbetriebnahmejahres in Abhängigkeit von der Anlagengröße.

Künftig werden nach dem EEG 2017 jährlich bestimmte Zubaumengen in MW ausgeschrieben. Beteiligen können sich PV-Anlagen folgender Kategorien mit einer Leistung > 750 kW:

- Freiflächenanlagen
- Anlagen auf Gebäuden
- Anlagen auf sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Mülldeponien)

Um mehr Wettbewerb und damit mehr Kosteneffizienz bei den Ausschreibungen zu erreichen, wird bei der Flächenkulisse Photovoltaik eine »Länderöffnungsklausel« eingeführt. Danach entscheiden die Länder, ob sie die Nutzung von PV-Freiflächenanlagen auf Acker- und Grünflächen in bestimmten Gebieten (sog. benachteiligten Gebieten nach EU-Definition) zulassen wollen.

	Solarstromvergütung in Cent/kWh bis 31.03.2012						Gesetzliche Grundlage
	PV-Anlage auf/an Gebäuden oder Lärmschutzwänden						
Inbetriebnahmejahr	< 30 kWp < 30 % Eigenverbrauch	> 30 100 kWp > 30 % Eigenverbrauch	> 100 – 1000 kWp	> 1000 kWp	Zuschlag für PVA an Fassaden	PVA-Freiflächenanlagen	
bis 2000	50,62	50,62	50,62	50,62	0	50,62 < 100 kW	Stromeinspeisegesetz 1990 und EEG 2000
2001	50,62	50,62	50,62	50,62	0	50,62 < 100 kW	EEG 2000
2002	48,10	48,10	48,10	48,10	0	48,10	EEG 2000
2003	45,70	45,70	45,70	45,70	0	45,70	EEG 2000
2004	57,40	54,60	54,00	54,00	5,00	45,70	EEG 2004
2005	54,53	51,87	51,30	51,30	5,00	43,42	EEG 2004
2006	51,80	49,28	48,74	48,74	5,00	40,60	EEG 2004
2007	49,21	46,82	46,30	46,30	5,00	37,96	EEG 2004
2008	46,75	44,48	43,99	43,99	5,00	35,49	EEG 2004
2009	43,01 25,01 ¹⁾	40,91 25,01 ¹⁾	39,58	33,00	0	31,94	EEG 2009
bis 30.6.2010	39,14 22,76 ¹⁾	37,23 22,76 ¹⁾	35,23	29,37	0	28,43	EEG 2009
ab 1.07.– 30.09.2010	34,05 17,67 ¹⁾	32,39 22,05 ¹⁾	30,65	25,55	0	26,16 ²⁾	EEG 2009
ab 1.10.– 31.12.2010	33,03 16,65 ¹⁾	31,42 21,03 ¹⁾	29,73	24,79	0	25,37 ²⁾	EEG 2009
2011	28,74 12,36 ¹⁾	27,33 16,74 ¹⁾	25,86	21,56	0	22,07 ²⁾	EEG 2009
bis 31.3.2012	24,43 8,05 ¹⁾	23,23 12,43 ¹⁾	21,98	18,33	0	18,76 ²⁾	EEG 2009

Tab. 2: **Einspeisevergütungen nach EEG 2000 bis EEG 2009** in Abhängigkeit vom Jahr der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage und vom Anlagentyp

1) bei Eigenverbrauch

2) PV-Freiflächenanlagen nur noch auf vorbelasteten Flächen – entfällt auf Ackerflächen

Die Solarstromvergütungen nach dem EEG 2012 ab 1. April 2012 enthält die folgende Tabelle 3:

	Solarstromvergütung in Cent/kWh ab 01.04.2012 nach EEG 2012¹⁾				
	PV-Anlage auf/an Gebäuden oder Lärmschutzwänden				
Inbetriebnahme	< 10 kWp	> 10 kW – 40 kWp	bis 1 MWp	1 – 10 MWp	PVA-Freiflächenanlagen bis 10 MWp²⁾
vergütungsfähiger Anteil	100 %	90 %	90 %	100 %	100 %
01.04.2012	19,50	18,50	16,50	13,50	13,50
01.05.2012	19,31	18,32	16,34	13,37	13,37
01.06.2012	19,11	18,13	16,17	13,23	13,23
01.07.2012	18,92	17,95	16,01	13,10	13,10
01.08.2012	18,73	17,77	15,85	12,97	12,97
01.09.2012	18,54	17,59	15,69	12,84	12,84
01.10.2012	18,36	17,42	15,53	12,71	12,71
01.11.2012	17,90	16,98	15,15	12,39	12,39
01.12.2012	17,45	16,56	14,77	12,08	12,08
01.01.2013	17,02	16,14	14,40	11,78	11,78
01.02.2013	16,64	15,79	14,08	11,52	11,52
01.03.2013	16,28	15,44	13,77	11,27	11,27
01.04.2013	15,92	15,10	13,47	11,02	11,02
01.05.2013	15,63	14,83	13,23	10,82	10,82
01.06.2013	15,35	14,56	12,99	10,63	10,63
01.07.2013	15,07	14,30	12,75	10,44	10,44
01.08.2013	14,80	14,04	12,52	10,25	10,25
01.09.2013	14,54	13,79	12,30	10,06	10,06
01.10.2013	14,27	13,54	12,08	9,88	9,88
01.11.2013	14,07	13,35	11,91	9,74	9,74
01.12.2013	13,88	13,17	11,74	9,61	9,61
01.01.2014	13,68	12,98	11,58	9,47	9,47
01.02.2014	13,55	12,85	11,46	9,38	9,38
01.03.2014	13,41	12,72	11,35	9,28	9,28
01.04.2014	13,28	12,60	11,23	9,19	9,19
01.05.2014	13,14	12,47	11,12	9,10	9,10
01.06.2014	13,01	12,34	11,01	9,01	9,01
01.07.2014	12,88	12,22	10,90	8,92	8,92

Tab. 3: Einspeisevergütungen nach EEG 2012 (PV-Novelle) in Abhängigkeit vom Jahr der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage und PV-Anlagentyp

1) EEG-PV-Novelle 2012

2) Auf Gewerbeflächen, längs von Autobahnen und Schienenwegen, Konversionsflächen und auf Nicht-Wohngebäude im Außenbereich

Mit dem neuen EEG 2014 (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien) vom 21. Juli 2014 – BGBl. I S. 1066) gelten für neu errichtete Photovoltaikanlagen ab dem 01. August 2014 neue Einspeisevergütungen.

Das EEG 2014 unterscheidet die Solarstromvergütung für Photovoltaikanlagen nach der Leistungsfähigkeit der PVA

- nach festen Einspeisevergütungen (PVA bis 500 kWp Nennleistung) und
- nach anzulegenden Werten als Erlösobergrenzen nach dem Marktprämienmodell (ab 500 kWp Nennleistung verpflichtend).

Solarstromvergütung in Cent/kWh seit 01.08.2014					
Feste Einspeisevergütungen für PV-Kleinanlagen bis einschließlich 500 kWp¹⁾					
Inbetriebnahme	PV-Dachanlagen			Anlagen auf Nichtwohngebäuden im Außenbereich und Anlagen auf Freiflächen bis 500 kWp	Gesetzliche Grundlage
	bis 10 kWp	10 kW – 40 kWp	40 bis 500 kWp		
01.08.2014	12,75	12,40	11,09	8,83	EEG – 2014
01.09.2014	12,69	12,34	11,03	8,79	EEG – 2014
01.10.2014	12,62	12,28	10,98	–	EEG – 2014
01.11.2014	12,56	12,22	10,93	–	EEG – 2014
01.12.2014	12,50	12,16	10,88	–	EEG – 2014

Tab. 4: **Einspeisevergütungen nach EEG 2014** für PV-Kleinanlagen bis 500 kWp – Nennleistung

Solarstromvergütung in Cent/kWh seit 01.08.2014					
Anzulegende Werte²⁾ – Erlösobergrenze nach Marktprämienmodell (ab 500 kWp verpflichtend)					
Inbetriebnahme	PV-Dachanlagen			Anlagen auf Nichtwohngebäuden im Außenbereich, Dachanlagen 1 bis 10 MWp und Anlagen auf Freiflächen bis 10 MWp	Gesetzliche Grundlage
	bis 10 kWp	10 kW – 40 kWp	ab 40 kWp		
01.08.2014	13,15	12,80	11,49	9,23	EEG – 2014
01.09.2014	13,08	12,74	11,43	9,19	EEG – 2014
01.10.2014	13,02	12,68	11,38	9,14	EEG – 2014
01.11.2014	12,96	12,62	11,33	9,10	EEG – 2014
01.12.2014	12,90	12,56	11,28	9,05	EEG – 2014

Tab. 5: **Anzulegende Werte (Erlösobergrenzen nach dem Marktprämienmodell des EEG 2014** für PV-Anlagen ab 500 kWp – Nennleistung

1) Vergütungssätze nach § 51 Abs. 2 EEG 2014 abzüglich Managementaufwand von 0,4 Cent/kWh nach § 37 Abs. 3;

Degression von 0,5 % (monatlich) ab 01.09.2014 auf der Basis des Zubaus vom 2.600 MWp/pro Jahr

2) Degression von 0,5 % (monatlich) ab 01.09.2014 auf der Basis des Zubaus vom 2.600 MWp/pro Jahr

Der Strom aus Photovoltaikanlagen ab 500 kWp-Nennleistung muss als sog. »Grünstrom« direkt an der Strombörse oder an Großabnehmer vermarktet werden. Ab 01. Januar 2016 gilt das auch schon für PV-Anlagen ab einer Nennleistung von 100 kWp. Die Vergütung der »verpflichtenden Direktvermarktung« funktioniert so, dass zusätzlich zu den Erlösen aus dem Börsenstrompreis, der derzeit (Januar 2014) bei etwa 3 Cent/kWh (Baseprice) bzw. 3,4 Cent/kWh (Peakprice) liegt, die Anlagenbetreiber eine sog. **Marktpremie** erhalten, die die Höhe der bisherigen Einspeisevergütung ausgleicht. Hinzu kommt wegen des Aufwandes durch die Direktvermarktung ein Aufschlag von 0,4 Cent/kWh. Insofern liegen die Vergütungen in der Tabelle 5 auch 0,4 Cent/kWh über den festen Einspeisevergütungen der Klein-PV-Anlagen bis 500 kWh-Nennleistung der Tabelle 4.

4.5.7.5 Pachtnutzungsentgelte für die Bereitstellung von Dach- und Freiflächen

Für die Nutzung von Dach- und Freiflächen für den PVA-Betrieb werden den Grundstückseigentümern – soweit sie nicht selbst Betreiber/Investor sind – von den Betreibern/Investoren standortbezogene Nutzungsentgelte/Pachten gezahlt für

- die bauliche Nutzung von Dach- und Freiflächen mit PVA, sowie für
- das Recht zur Betreibung einer PVA inkl. der wirtschaftlichen Nachteile und
- Eintragung einer Dienstbarkeit in Abteilung 2 des Grundbuchs.

Als Nutzung von Flächen mit PV-Freiflächenanlagen kommt nach bisherigen Erfahrungen nur noch eine agrarische Schafbeweidung in Frage. Die Einschränkung bei Dachflächenanlagen ist relativ gering.

Bundesweite Umfragen des Verfassers bei Betreibern und Projektplanern ergaben, dass die Betreiber mit den Grundstückseigentümern **Pachtnutzungsentgelte** in verschiedener Form vereinbart haben:

1. als **Flächenpacht** in €/m² Dachfläche oder bei Freiflächenanlagen in €/ha Grundstücksfläche.

Die Höhe der jährlich gezahlten Flächenpacht ist zu unterscheiden nach PV-Dachflächen und Freiflächenanlagen. Es wurden folgende Pachtwerte bei Umfragen angegeben:

- bei PV-Dachflächenanlagen:
 - im Jahre 2007 – 2009: 1,00 bis 3,00 €/m²
 - im Jahre 2011 – 2013: 2,00 bis 4,40 €/m²

- bei PV-Freiflächenanlagen:
 - Jahre 2007 bis 2012: 0,10 bis 0,40 €/m² bzw. 1.000 bis 4.000 €/ha
 - Der höchstgenannte Flächenpachtwert im Jahre 2011 lag bei 0,69 €/m² bzw. 6.900 €/ha für eine Grundstücksfläche von 110 ha (ehemaliger Militärflugplatz; der Pachtwert wurde im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens erzielt).

2. als **Leistungspacht** in €/kWp Nennleistung der PVA.

Die Höhe der jährlich gezahlten Leistungspacht lag 2012 zwischen 10 und 35 €/kWp Nennleistung; d.h. bei einer 30-kW-PV-Dachanlage: 30 kWp x 25 €/kWp = 750 € jährliche Pacht. Bei einer Freiflächenanlage liegt die Leistungspacht standortbezogen zwischen 3 €/kWp und 6 €/kWp.

3. als **Ertrags- oder Umsatzpacht** in % vom prognostizierten Umsatz- bzw. Jahresertrag. Die Höhe der prozentualen Pacht ist auch noch standortabhängig.

Die prozentualen, standortabhängigen Umsatzpachtsätze sind in Abhängigkeit der mittleren Jahressummen der Globalstrahlung in Deutschland (s. Abb. 7) in der folgenden Tab. 6 dargestellt:

Globalstrahlung in Deutschland (mittlere Jahressummen)	Umsatzpachtsatz bei PV-Freiflächenanlagen	Umsatzpachtsatz bei PV-Freiflächenanlagen	Umsatzpachtsatz bei PV-Anlagen an/auf Gebäuden/Dächern/Lärmschutzwänden	Umsatzpachtsatz bei PV-Anlagen an/auf Gebäuden/Dächern/Lärmschutzwänden
in kWh/m ²	im Jahre 2005 in %	im Jahre 2010 in %	im Jahre 2005 in %	im Jahre 2010 ¹⁾ in %
> 1150	2,00	4,00	3,00	6,00
1125–1150	1,85	3,70	2,85	5,70
1100–1125	1,70	3,40	2,70	5,40
1075–1100	1,55	3,10	2,55	5,10
1050–1075	1,40	2,80	2,40	4,80
1025–1050	1,25	2,50	2,25	4,50
1000–1025	1,10	2,20	2,10	4,20
975–1000	0,95	1,90	1,95	3,90
950–975	0,80	1,60	1,80	3,60
925–950	0,65	1,30	1,65	3,30
> 925	0,50	1,00	1,50	3,30

Tab. 6: Entwicklung der Umsatzpachtsätze in Abhängigkeit von der Globalstrahlung in den Jahren 2005 und 2010¹⁾²⁾

1) Vereinzelt wurden aus dem süddeutschen Raum mit den höchsten Globalstrahlungen auch bis zu 8 % mitgeteilt.

2) Recherchen im Dezember 2014 ergaben, dass die Umsatzpachtsätze im Jahre 2010 für PV-Freiflächenanlagen auch Ende 2014 noch marktgerecht sind (überwiegend zwischen 2,5 und 4 % und selten unterhalb 2,5 %).

Die standortgemäße Globalstrahlung ergibt sich aus einem vorliegenden Gutachten über prognostizierte Globalstrahlungsbedingungen oder näherungsweise aus der Karte der mittleren Jahressummen der Globaleinstrahlung des Deutschen Wetterdienstes (s. Abb. 7, Seite 4.5.7/7).

4.5.7.6 Wertermittlungsaufgaben

Für Wertermittlungszwecke ist die jeweilige Fallgestaltung zu beachten. Hieraus ergeben sich unterschiedliche methodische Vorgehensweisen bei der Wertermittlung.



Übersicht 2: Fallgestaltungen zur Wertermittlung bei Photovoltaikanlagen

Bodenwertermittlung

Für verschiedene Zwecke (Betriebsbewertung von Bauernhöfen/vermögensrechtliche Auseinandersetzungen/Zwangsversteigerungsverfahren oder Verkauf der Fläche an den PVA-Investor) ist der Bodenwert von PV-Freiflächenanlagen zu ermitteln. Seit dem 01. Juli 2010 ist auf Ackerflächen keine Förderung mehr möglich (s. EEG 2009), sodass nur noch auf sog. vorbelasteten Flächen längs von Autobahnen, Schienenwegen und Konversionsflächen PV-Freiflächenanlagen errichtet werden können.

Für die Bodenwertermittlung derartiger Flächen ist neben der Beurteilung des Entwicklungszustandes nach § 5 ImmoWertV der § 4 über den »Qualitätsstichtag und Grundstückszustand« des Abs. 3 Nr. 5 heranzuziehen, der lautet, dass »neben dem Entwicklungszustand bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen ist, ob am Qualitätsstichtag die Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind«. Hier können die relativen Wertigkeiten von Flächen sich auch für PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich von der Stufe

- »bauliche Nutzung nicht absehbar« als sog. »begünstigtes Agrarland« nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 der WertV¹⁾ über
- »bauliche Nutzung absehbar« als sog. »werdendes PV-Energieland« bis hin zum
- »baureifen PV-Energieland«

entwickeln²⁾. Nach Marktfeststellungen einiger Gutachterausschüsse erreichen derartige Flächen für PV-Freiflächenanlagen das Mehrfache/Vielfache von Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) als begünstigtes Agrarland bis hin zu 60 % vom Bodenwert gewerblicher Bauflächen³⁾.

Ermittlung der jährlichen umsatzabhängigen Pachtnutzungsentgelte

Sind jährliche umsatzabhängige Pachtnutzungsentgelte zu ermitteln, so kann die Höhe der Nutzungsentgelte für das Recht zur Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage aus den in der Region marktüblich zwischen den Betreibern und Eigentümern vereinbarten energieertragsabhängigen jährlichen Beträgen abgeleitet werden, die in Höhe eines Prozentsatzes der jährlichen Einspeisevergütung festgelegt werden (s. Abschnitt 4.5.7.4 und 4.5.7.5).

Die jährlichen Nutzungsentgelte werden gezahlt für:

- das Recht zur Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage sowie für
- den Ausgleich für die wirtschaftlichen Erschwernisse/Nachteile bei der Dach- und Freiflächennutzung.

1) Nach § 5 der Begründung zur ImmoWertV »ist eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV auch weiterhin zulässig«.

2) Reuter, Franz: Bodenmarkt und Wertermittlung. Manuskriptdruck zum Bonner Symposium Windenergie am 25.07.2013

3) Grundstücksmarktbericht 2012 des Landes Brandenburg, Seite 73 und Grundstücksmarktbericht 2012 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Seite 69

In allgemeiner mathematischer Form lässt sich das Nutzungsentgelt für die Grundstückseigentümer wie folgt darstellen:

$$y_{JE} = JEL \times EV \times p$$

y_{JE} = jährliches Pachtnutzungsentgelt in €
 JEL = Jahresenergieleistung der PVA in kWh
 EV = Einspeisevergütung gemäß EEG in €/kWh
 p = Umsatzpachtsatz in Prozent, ortsüblich/standortabhängig

Beispiel 8: Ermittlung des Jahresertrages (Einspeisevergütung) und des jährlichen Pachtnutzungsentgelts einer PV-Freiflächenanlage

Grundstücksgröße:	10.000 m ² (1 ha)
PV-Wirkungsflächen (40 %):	4.000 m ²
Modulwirkungsgrad:	12 %
Nennleistung der PV-Freiflächenanlage:	400 kWp
Jahresenergieleistung (JEL):	408.000 kWh
Einspeisevergütung (EV) – Inbetriebnahme 2007:	37,96 Cent/kWh
bei 1.050 kWh/m ² Globalstrahlung aus Abb. 7:	2,00 % Umsatzpachtsatz = P aus Tab. 6, Seite 4.5.7/19

Jahresertrag (Einspeisevergütung) = 408.000 kWh x 0,3796 € = 154.877 €

Jährliches Pachtnutzungsentgelt y_{JE} = 408.000 kWh x 0,3796 €/kWh x 2 % = 3.098 €/ha oder 0,31 €/m²

Beispiel 9: Ermittlung des jährlichen Pachtnutzungsentgelts einer PV-Dachflächenanlage und des Jahresertrages (Einspeisevergütung)

PV-Wirkungsflächen:	750 m ²
Modulwirkungsgrad:	12 %
Nennleistung der PV-Dachflächenanlage:	75 kWp
Jahresenergieleistung (EP/a):	76.500 kWh

Einspeisevergütung (EV) bei Inbetriebnahme im Jahre 2007:
 bis 30 kWp = 49,21 Cent/kWh, > 30 kWp = 46,82 Cent/kWh;
 für eine 75-kWp-PVA ergibt sich eine mittlere Einspeisevergütung zu 47,78 Cent/kWh¹⁾;
 Umsatzpachtsatz (p) bei 1.050 kWh/m² Globalstrahlung aus Tab. 6, Seite 4.5.7/19, = 3,75 %²⁾

Jahresertrag (Einspeisevergütung) = 76.500 kWh x 0,4778 € = 36.552 €

Jährliches Pachtnutzungsentgelt y_{JE} = 76.500 kWh x 0,4778 €/kWh x 3,75 % = 1.371 € oder 1,83 €/m² für 750 m² Dachfläche

1) Rechengang: (30 kW x 49,21 Cent/kWh + 45 kW x 46,82 Cent/kWh)/75 kW = 47,78 Cent/kWh
 2) interpoliert (zeitlich und nach Globalstrahlung)

Ermittlung eines einmaligen Ablösebetrages

Betreiber und Eigentümer von PVA vereinbaren zum Teil, dass die über die Nutzungsdauer der PV-Dach- und Freiflächenanlage jährlich anfallenden Nutzungsentgelte als einmalige Zahlung (Ablösebetrag) mit der Herstellung der Anlage entrichtet werden sollen.

Der Ablösebetrag wird ermittelt, indem die jährlichen Pachtnutzungsentgelte über die wirtschaftliche Nutzungsdauer (Betriebsdauer) der PVA mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert werden. Der Wert des Rechts zur Errichtung einer PVA ergibt sich somit aus den kapitalisierten jährlichen Pachtnutzungsentgelten (Barwertermittlung). Als Kapitalisierungszinssatz werden bei relativ niedrigen Umsatzpachtsätzen 6 %¹⁾ und bei höheren bis zu 8 %²⁾ angehalten.

Ableitung des Werts des Nutzungsrechts (Ablösebetrag/Barwert) zur Errichtung und Betreibung einer PVA

In allgemeiner Form:

$$y_{AB} = y_{JE} \times V_{(ND; Zs)}$$

y_{AB}	= Ablösebetrag / Wert (Barwert) des Rechts zur Errichtung einer PV-Dach- oder Freiflächenanlage
y_{JE}	= Jährliches Pachtnutzungsentgelt (siehe Beispiele 8 = 3.098 €/ha und 9 = 1.371 €)
ND	= Betriebsdauer = 20 Jahre
Zs	= Zinssatz = 6 %
$V_{(ND; Zs)}$	= Vervielfältiger aus der Vervielfältigertabelle (Anlage WertV) bei 20 Jahre / 6 % = 11,47

Beispiel 10: Ermittlung des Werts des Nutzungsrechts als Ablösebetrag (Barwert)

– bei einer Freiflächenanlage von 1 ha:

$$y_{AB} = 3.058 \text{ €/ha} \times 11,47 = 35.075 \text{ €/ha Grundstücksfläche für PVA (einmaliger Ablösebetrag/Barwert)}$$

– bei einer Dachflächenanlage 750 m²:

$$y_{AB} = 1.371 \text{ €} \times 11,47 = 15.725 \text{ €/750 m}^2\text{-PVA-Dachfläche (einmaliger Ablösebetrag/Barwert)}$$

1) Troff, Herbert: Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit Solar-/Photovoltaikanlagen. GuG 2005, 19

2) auch 6 bis 8 % nach Kolb, Helmut: Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen. GuG 2013, 137

Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit PV-Anlagen

Zu Beginn der Wertermittlung ist nach der Übersicht 2, Seite 4.5.7/20 die vorliegende Fallgestaltung des zu bewertenden Grundstücks zu ermitteln, ob eine PVA als Aufdachanlage oder Freiflächenanlage vorliegt und wie die jeweiligen Besitz-/Eigentumsverhältnissen sind. Es stellt sich dann die Frage, ob für die PV-Anlage ein eigenständiger Wert (weil auch selbständig marktfähig) oder weil beispielsweise Eigentümeridentität besteht und von der Nutzung des Grundstücks her zwar rechnerisch möglich, aber ein Zerlegen in verschiedene Wertanteile (Verkehrswert des bebauten Grundstücks und Wert der PV-Anlage) nicht marktüblich ist. Dies ist beispielsweise bei einem Einfamilienhaus mit PVA der Fall.

Bei größeren PVA im Eigentum eines Investors auf gepachteten Dach- und Freiflächen wird eine selbständige Marktwertermittlung der PVA erforderlich sein, da es sich hier um typische eigenständige Renditeobjekte handelt, die auch eigenständig marktfähig sind.

Anhand von drei Fallgestaltungen wird die Wertermittlung von Grundstücken mit PV-Anlagen verdeutlicht:

1. Fall: Einfamilienhausgrundstück mit einer PV-Anlage mit 8 kWp-Nennleistung im Eigenbesitz

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks nach § 194 BauGB ist ein Verkehrswert incl. Wertanteil der PVA zu ermitteln, auch wenn der Wertanteil der PVA in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren nach § 8 Abs. 3 der ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal – sog. »BoG« im Rahmen des Vergleichs- oder/und Sachwertverfahrens berücksichtigt werden kann. Somit ergibt sich zunächst der Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks aus der einfachen Addition des Wertes der bebauten Grundstücks plus Wertanteil aus dem »BoG«, wenn man unterstellt, dass der Grundstücksmarkt sich auch so verhält. Statistische Untersuchungsergebnisse über den Werteinfluss von PVA auf den Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken liegen von Gutacherausschüsse noch nicht vor, sodass auf eine sachverständige Würdigung des PVA-Mehrwerts abgestellt werden muss.

Beispiel 11: Verkehrswertermittlung eines Einfamilienhausgrundstückes mit einer PV-Anlage

Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstückes:

- WE Stichtag: 2014 – Baujahr 1994 – 235 m² Wohnfläche
– nach Vergleichs- und/oder Sachwert nach Marktanpassung 355.000 €
- Berücksichtigung der Aufdach-PV-Anlage als »BoG«
Leistung 8 kWp, Anschluss Nov. 2011,
Vergütung 28,74 Cent/kWh (netto – ohne MWSt) bis Ende 2031
Restlaufzeit nach EEG-Vergütung: 17 Jahre

Stromertrag der Jahre

2012	6.920 kWh
2013	6.850 kWh
2014	7.000 kWh (hochgerechnet aus den Monaten Jan. – Aug.)
Mittel:	6.923 kWh; entspricht einem Jahresenergieertrag pro kWp-Nennleistung von 865 kWh/kWp und ist somit plausibel. Die PVA läuft störungsfrei.

BoG-Barwertermittlung des Solarertrages:

Rohrertrag: 6.900 kWh (Mittelwert gerundet) × 0,2874 €/kWh =	1.983 €
./. Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung etc.) 15 %	<u>– 297 €</u>
Reinertrag	1.686 €
Barwertfaktor für 17 Jahre und einem Zinssatz von 6 %	<u>× 10,48</u>
Barwert der PVA	= 17.665 €

BoG – PV-Sachwertermittlung:

Herstellungskosten 2011 (netto) 2.100 €/kWp × 8 kWp	= 16.800 €
./. Alterswertminderung (linear 3/20) × 0,15 =	<u>– 2.520 €</u>
BoG-Zuschlag	14.280 €

Anmerkung:

Nach sachverständiger Einschätzung und unter Berücksichtigung eines sich derzeit positiv entwickelnden Marktverhaltens wird ein BoG-Zuschlag für die PVA im Bereich des Barwertes (17.665 €) angehalten und mit	17.500 €
---	----------

gerundet angesetzt _____Verkehrswert des Einfamilienhauses (incl. PV-Anlage) 372.500 €¹⁾

1) Der Wertanteil der Photovoltaikanlage beträgt ca. 5 %

2. Fall: Größere Gewerbeimmobilie mit einer PV-Anlage mit 750 kWp-Nennleistung im Investorenbesitz mit einer Dachflächenpacht für den Gebäudeeigentümer

In diesem Fall ist bei einer Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks nach § 194 BauGB ein Verkehrswert der bebauten Gewerbeimmobilie und der kapitalisierte Pachtwert aus dem PVA-Pachtvertrag in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren nach § 8 Abs. 3 der ImmoWertV als »besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal« – sog. »BoG« im Rahmen des Ertrags- oder/und Sachwertverfahrens zu berücksichtigen.

Beispiel 12: Verkehrswertermittlung einer Gewerbeimmobilie mit einer PV-Anlage im Investorenbesitz – Fremdbesitz mit einer Dachflächenpacht für den Gebäudeeigentümer

Verkehrswert einer Gewerbeimmobilie:

- WE Stichtag: 2014 – Baujahr 2000 – 11.000 m² Mietfläche
– nach Ertrags- und/oder Sachwert nach Marktanpassung 4.400.000 €

- Berücksichtigung des Pachtwertes – PV-Aufdach-Anlage als »BoG«
Leistung 750 kWp, Anschluss Nov. 2011, Restlaufzeit nach EEG-Vergütung: 17 Jahre

Pachtfläche 7.000 m²; jährliche Pacht 1,80 €/m²; Jahrespacht: 12.600 €

BoG-Barwertermittlung des Pachtwertes:

Jahrespacht (7.000 m ² x 1,80 €/m ²)	= 12.600 €
./. Bewirtschaftungskosten (nur Verwaltung) 6 % ¹⁾	– 756 €
Reinertrag	11.844 €
Barwertfaktor (17 Jahre/Zinssatz 6,5 %)	<u>x 10,11</u>
BoG-Zuschlag für PV-Pachtvertrag	= 119.743 €
rd. 120.000 €	

Anmerkung:

Der PV-Pachtwertanteil am Verkehrswert beträgt ca. 2,6 %. Nach sachverständiger Einschätzung und unter Berücksichtigung eines positiven Marktverhaltens bei GE-Immobilien wird ein BoG-Zuschlag wegen des Pachtwertes der PVA im Bereich des Barwertes in Höhe von 120.000 € angehalten.

Verkehrswert/Marktwert der GE-Immobilie incl. PV-Pachtwert	4.520.000 €
--	-------------

1) Kolb, Helmut: Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen. GuG 2013, 144

3. Fall: Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit 2,025 MWp-Nennleistung im Investorenbesitz mit Freiflächenpacht für den Grundstückseigentümer

Hier ergeben sich zwei Wertermittlungsbetrachtungen/-aufgaben:

1. Wertermittlung des aus der Sicht des Grundstückseigentümers theoretisch »unbebauten Grundstücks« mit einem vergebenen Pachtrecht an einen PVA-Investor.

→ Vorgehensweise: Analog Fall 2 – Beispiel 12;
hier jedoch nur Bodenwertermittlung (Seite 4.5.7/20) plus
Pachtwert aus der Freiflächenbereitstellung (Seite 4.5.7/26)
2. Wertermittlung einer Photovoltaikfreiflächenanlage als Renditeobjekt eines Investors auf ein gepachtetes Grundstück.

Im 3. Fall Nr. 2 handelt es sich um eine selbständig handelbare PVA, die ausschließlich für die solare Stromerzeugung zur Renditeerzielung errichtet. Es handelt sich hier in der Regel um PV-Anlagengrößen zwischen 1 bis 60 MWp-Nennleistung. Die größten PV-Anlagen erreichen Investitionsvolumen von bis zu 100 Mio. €.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Wertermittlung von eigenständigen PV-Freiflächenanlagen (Investorenanlage)

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Verkehrswert-/Marktwertermittlung von PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) heranzuziehen.

Veröffentlichte Marktanalysen von veräußerten PVA liegen nicht vor, so dass die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren derzeit nicht möglich ist.

Große eigenständige PV-Anlagen (Investorenanlagen) sind Ertragswertobjekte, mit denen Betreiber und Investoren Gewinne bzw. Renditen erwirtschaften. Das bestimmende Wertermittlungsverfahren ist somit das Ertragswertverfahren in der Ausformung des DCF-Verfahrens (Discounted-Cashflow-Verfahren), da über die Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) der PVA jährlich unterschiedliche Daten aus Einspeisevergütung und Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten anzusetzen sind.

Im DCF sind über den gesamten Prognosezeitraum (üblicherweise nimmt man den EEG-Vergütungszeitraum von 20 Jahren bei Neuanlagen oder die Restlaufzeit vom WE-Stichtag bis zum Ende der EEG-Vergütung) die jährlichen Einnahmen (Einspeisevergütungen nach EEG oder aus der Direktvermarktung/Marktprämienmodell) und die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten (Versicherungskosten, Geschäftsführungs-/Verwaltungskosten, Wartungs- und Instandhaltungskosten, Pachten, Rückstellungen für PVA-Rückbau etc.) in Ansatz zu bringen und die jährlichen Reinerträge (Cash-Flow) zu ermitteln. Die Summe der diskontierten jährlichen Reinerträge ist der Barwert der PVA (Marktwert).

Bei der Wertermittlung von großen PV-Freiflächenanlagen sind ggf. PVA-Fachleute zuzuziehen, die über betriebswirtschaftliche PVA-Kenntnisse verfügen. Im folgenden Beispiel 13 wird die Wertermittlung einer PV-Freiflächenanlage behandelt. Analog hierzu das Beispiel der Bewertung von Windenergieanlagen nach DCF (siehe Abschnitt 4.5.6.5).

Als **Kapitalisierungs-/Diskontierungszinssatz** für die Marktwertermittlung von Photovoltaikanlagen wird in einer Studie des ISE¹⁾ eine an Eigenkapitalrenditen orientierte Spanne von 6 bis 8 % für PVA vorgeschlagen. Aus Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten kann bei kleinen PV-Freiflächenanlagen (< 5 MWp) ein Zinssatz von 6 bis 7 % und bei größeren PV-Freiflächenanlagen (> 5 MWp) ein Zinssatz von > 7 % bis 9 % angesetzt werden. Siehe hierzu analog auch die größenabhängigen Zinssätze bei Windenergieanlagen (WEA), die ebenfalls zwischen 6 bis 8 % und bei sehr großen WEA wegen des höheren Wagnisses und Risikos auch > 8 % angesetzt werden.

Marktwertermittlung einer PV-Freiflächenanlage nach DCF (Discounted-Cashflow-Verfahren)

An einem Praxisbeispiel zur Bewertung einer bestehenden 2,025 MWp Freiflächenanlage wird die Marktwertermittlung erläutert.

1) FRAUNHOFER INSTITUT FÜR SOLARE ENERGIESYSTEME ISE: Ermittlung einer angemessenen zusätzlichen Absenkung der Einspeisevergütung für Solarstrom im Jahr 2010.

*Beispiel 13: Bewertung einer PV-Freiflächenanlage nach dem DCF-Verfahren***Ausgangssituation:**

- Errichtung der PV-Freiflächenanlage im Jahre 2007, Herstellungskosten insgesamt 8,3 Mio. €
- erstes volles Betriebsjahr 2008
- Wertermittlung im Jahre 2011, Wertermittlungstichtag: 31.12.2011
- Jahresergebnisse der Betreiber mit der G+V-Rechnung der Jahre 2008 bis 2010 und mehrere PV-Ertragsprognosegutachten lagen vor.
- kalkulatorische Gesamtnutzungsdauer der PV-Anlage: 20 Jahre (2008 bis 2027)
- kalkulatorische Restnutzungsdauer der PV-Anlage: 16 Jahre (Prognosezeitraum: 2012 bis 2027)
- Einspeisevergütung: 37,96 Cent/kWh bis zum Jahre 2027

Betriebseinnahmesituation:

Für das Jahr 2011 (Wertermittlungsjahr) sind die für das DCF-Verfahren benötigten Daten (Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben) aus den vorliegenden Betriebsjahren von 2008 bis 2010 abzuleiten, um eine Ertragsprognose für den Prognosezeitraum nach dem Wertermittlungstichtag (31.12.2011) von 2012 bis 2027 ableiten zu können. Liegen bei neuen PVA noch keine Daten vor, so sind die Ertragserwartungen aus Solarertragsgutachten bzw. Renditeplanungen für die Finanzierung heranzuziehen.

Im Bewertungsfall lagen die Jahresenergieerträge der PV-Anlage für die Jahre 2008 bis 2010 in einer Ertragsschwankungsbreite zwischen 2.122.671 bis 2.231.958 kWh. Das Dreijahresmittel ergab 2.180.266 kWh und lag etwas oberhalb der Solarprognose aus einem vorgelegten Solarertragsprognosegutachten in Höhe von 2.172.000 kWh. Der Dreijahresmittelwert von 2.180.266 kWh wurde für die weitere Prognose als Ausgangswert im Jahre 2011 angehalten, ab 2012 wurden die Jahresertragswerte wegen alterungsbedingter Leistungsrückgänge der Module und Wechselrichter mit einer spannungsbedingten Degradation von jährlich 0,5 %¹⁾ versehen. Die Einspeisevergütung nach EEG 2004 im Inbetriebnahmehjahr 2007 lag bei 37,96 Cent/kWh (Tab. 2, Seite 4.5.7/15) und ist bis zum Jahre 2027 nach EEG garantiert. Die einzelnen Ansätze sind der DCF-Berechnung (s. Tab. 7 – Wertermittlung der PV-Freiflächenanlage) zu entnehmen.

Betriebsausgabesituation:

Bei der Prognose der Betriebsausgaben (2012 bis 2027) sind inflationsbedingte Preissteigerungen (sog. Indexierungen) zu berücksichtigen:

– Raumkosten:

Die jährlichen Beträge wurden mit +3,0 % indexiert.

– Grundstücksaufwendungen:

Es wurden zwischen dem Betreiber und dem Grundstückseigentümer ein jährliches Pachtnutzungsentgelt von 12.000 € für die 5,06 ha Fläche vereinbart. Der Pachtwert entspricht einer Hektarpacht von 2.372 €/ha bzw. 0,24 €/m² (siehe auch Marktdaten auf Seite 4.5.7/19 in der Spanne von 0,10 bis 0,40 €/m²) und wurde bis zum Jahre 2027 (ohne jährliche Indexierung) angesetzt.

1) *Seltmann, Thomas*: Photovoltaik. Seite 33 – Verlag Stiftung Warentest 2011

– **Versicherungen, Beiträge, Abgaben:**

Die jährlich nachgewiesenen Beträge wurden ab dem Jahre 2011 mit +2,5 % indexiert.

– **Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen:**

Es wurde ein Ansatz in Höhe von 3,5 % als plausibel in Ansatz gebracht, da die Daten der ersten drei Jahre noch Sonderaufwendungen enthielten. Der Ansatz 2011 wurde mit +4,0 % indexiert.

– **Weitere verschiedene betriebliche Kosten:**

Der Ansatz 2011 wurde mit +2,0 % indexiert.

– **Aufwendungen für Geschäftsführung/Betriebsführung/Buchführung:**

Die jährlichen Beträge (ca. 1,5 %) wurden mit +4,0 % indexiert.

– **Kosten für Rückbau**

Die Kosten (Rückstellungen) für Rückbau der PVA nach Ende der Gesamtnutzungsdauer wurden kalkulatorisch mit ca. 0,25 % der Herstellungskosten von 8.295.584 € = 20.700 € jährlich in die DCF-Berechnung eingestellt. Über 20 Jahre ergeben sich somit 414.000 € insgesamt bzw. ca. 205 €/kWp. In der Sachwertberechnung (Tab. 8) sind diskontierte Rückbaukosten (Diskontierungszinssatz 6,5 %/20 Jahre) in Ansatz zu bringen, somit $414.000 \text{ €} \times 0,2838 = \text{ca. } 117.500 \text{ €}$.

– **Kapitalisierungs-/Diskontierungszinssatz**

Bei der 2,025-MWp-PV-Freiflächenanlage wurde ein Zinssatz von 6,5 % angesetzt.

– **Jährliche Reinerträge:**

Die so ermittelten jährlichen Reinerträge aus den Betriebseinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben sind in der DCF-Berechnung (s. Tab. 7) abgebildet.

Die so ermittelten Jahreserträge (Einnahmen und Ausgaben) wurden mit den Angaben aus den Gewinn- und Verlust-Rechnungen (G+V-Rechnungen) der Jahre 2008 bis 2010 auf Plausibilität überprüft bzw. tlw. auch direkt entnommen.

Discounted-Cashflow-Verfahren zur Bewertung einer PV-Freiflächenanlage:

Ertragswertverfahren / DCF-Verfahren	Wertermittlungsstichtag:		31.12.2011	Prognose-		
PV-Freiflächenanlage 2,025 MWp	WE-Objekt: Investorenanlagen			Annahme:		
Betriebseinnahmen	Inbetriebnahme- Jahr der PVA	vorliegende Ertrags- und Bewirtschaftungsdaten von 2008 bis 2010				
Ertragsjahre	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jahresenergieertrag in kWh/a	3 161	2 122 671	2 231 958	2 186 168	2 180 266	2 169 364
Einspeisevergütung 1.....Jahr in cent/kWh	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96
Zinserträge		327,00	5 575,89	562,97	2 155,29	2 155,29
Einnahmen aus Einspeisevergütung in €/Jahr	1.200	806.093	852.827	830.432	829.784	825.646
Betriebsausgaben (ohne AfA u. Kapitaldienst)						
ordentliche betriebliche Aufwendung lt. G+V-Rechnung						
Raumkosten (+ 3 % indexiert)	0	3.384	4.496	5.297	5.456	5.620
Grundstücksaufwendungen, Pachtnutzungsentgelt (lt. Vertrag)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Versicherungen, Beiträge, Abgaben ca. 1,6 % (+ 2,5 % indexiert)	199	13 038	13 058	13 039	13.365	13 699
Instandhaltung u. Reparaturen ca. 3,5 % (+ 4% indexiert)		1 090	97 893	18.500	30.000	31.200
weitere verschiedene betriebliche Kosten ca. 2 % (+ 1 % indexiert)	10.964	62.981	19.276	22 103	15.000	15.150
Geschäftsführung / Buchführung ca. 1,5 % (4 % index.)		12.000	12.000	12.000	12.000	12 480
Rückbaukosten inkl. Entsorgung (pro Jahr 0,25 - 0,5 % der HK)	0	20 700	20 700	20 700	20 700	20 700
	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Summe betriebliche Aufwendungen	23.163	125.193	179.423	103.639	108.521	110.849
Betriebsausgaben in %		15,5	21,0	12,5	13,1	13,4
Mittel in den Blöcken						
Jährlicher Reinertrag Photovoltaikanlage in € (Cash-Flow)	-21.963	680.900	673.404	726.793	721.263	714.797
Diskontierungszinssatz (ggf. mit Zu-/Abschlag)						6,5
Diskontierungszeitraum (Anzahl der Jahre)						1
Abzinsungsfaktor (AF)						0,938967
auf WE-Stichtag diskontierte Reinerträge						671,171
Summe der auf den Wertermittlungsstichtag diskontierten Jahresreinerträge =						
Barwert der PV - Freilandanlage						6.568.458 €

Tab. 7 (Teil 1): Bewertung einer PV-Freiflächenanlage mit 2,025 MWp –
Nennleistung nach dem DCF-Verfahren

Fortsetzung der Tabelle 7 – Teil 2:

DCF-Betrachtung - Prognosezeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2027															
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2.163.344	2.158.517	2.147.725	2.136.586	2.126.101	2.115.670	2.105.591	2.094.666	2.084.093	2.073.673	2.063.504	2.052.588	2.042.720	2.032.569	2.022.347	2.012.235
37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96	37,96
2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29	2.155,29
825.646	821.529	817.432	813.355	809.299	805.264	801.248	797.253	793.277	789.321	785.386	781.469	777.573	773.696	769.838	766.000
8.520	8.788	8.962	9.141	9.325	9.515	9.710	9.911	10.119	10.332	10.552	10.779	11.012	11.251	11.496	11.748
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
13.699	14.041	14.393	14.753	15.121	15.499	15.887	16.284	16.691	17.108	17.535	17.971	18.418	18.874	19.340	19.816
31.203	32.446	33.746	35.096	36.500	37.960	39.478	41.057	42.699	44.407	46.182	48.031	49.952	51.955	54.029	56.180
15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	16.569	16.735	16.902	17.071	17.242	17.415	17.589
12.480	12.675	12.870	13.068	13.268	13.470	13.674	13.881	14.090	14.301	14.514	14.729	14.945	15.162	15.381	15.601
20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110.849	113.256	115.753	118.336	121.011	123.780	126.648	129.618	132.694	135.880	139.180	142.599	146.140	149.809	153.511	157.349
13,4	13,8	14,2	14,5	15,0	15,4	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	18,2	18,8	19,4	20,0	20,6
15,5															
16,5															
714.797	708.270	701.879	695.019	688.298	681.484	674.690	667.936	660.983	653.441	646.205	638.371	631.433	623.887	616.227	608.490
8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
0.508567	0.501656	0.494745	0.487834	0.480923	0.474012	0.467101	0.460190	0.453279	0.446368	0.439457	0.432546	0.425635	0.418724	0.411813	0.404902
671.171	624.453	580.888	540.254	502.369	467.044	434.109	403.406	374.788	348.105	323.280	300.067	278.472	258.352	239.606	222.142
DCF-Betrachtung vom 1.1.2012 bis 31.12.2027															
6.568.458 € Barwert der diskontierten Reinerträge = Marktwert der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit 2.025 MWp Nennleistung															
Summe 2012-2027															

Tab. 7 (Teil 2): Bewertung einer PV-Freiflächenanlage mit 2,025 MWp –
Nennleistung nach dem DCF-Verfahren

Der Barwert der 2,025 MWp PV-Freiflächenanlage nach dem DCF-Verfahren beträgt 6.568.458 €.

Wertermittlung der 2,025 MWp – PV-Freiflächenanlage nach dem Sachwertverfahren

Wie bereits zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf Seite 4.5.7/27 abgehandelt, wird die Wertermittlung der PV-Freiflächenanlage nach dem Ertragswertverfahren in Form des DCF-Verfahrens und unterstützend nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Fortsetzung des Beispiels 13:

Die von der PV-Betreibergesellschaft nachgewiesenen Herstellungskosten aus dem Jahre 2007 in Höhe von 8.295.584 € waren für die Verwendung in die Sachwertberechnung auf Plausibilität zu überprüfen. Unterlagen für die schlüsselfertige Errichtung, Planung, Projektierung, für Gutachten, Baugenehmigung und Gebühren wurden bereitgestellt.

Bei einer Nennleistung von 2.025 MWp ergaben sich Herstellungskosten (HK) pro kWp in Höhe von 4.097 €/kWp. Die Herstellungskosten von PVA lagen im Jahre 2007 nach Marktbeobachtungen zwischen 4.500 bis 4.800 €/kWp für PVA bis 100 kWp Nennleistung. Die HK mit 4.097 €/kWp lagen somit etwa 10 bis 15 % unter den Tabellenwerten (siehe hierzu Abb. 8, Seite 4.5.7/12, und Tab. 1, Seite 4.5.7/12). PV-Anlagen im MWp-Bereich liegen ca. 10 bis 20 % unter den vorgenannten Werten, sodass die von der Betreibergesellschaft mitgeteilten Herstellungskosten im plausiblen Bereich lagen und als Ausgangswert für die Sachwertberechnung der PVA verwendet werden konnte. Ohne Berücksichtigung der fallenden Preisentwicklung bis zum WE-Stichtag 31.12.2011 und einer linearen Alterswertminderung ist am Wertermittlungstichtag 31.12.2011 mit einem Alter von ca. vier Jahren, einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer bis zum Jahre 2027 von 20 Jahren und somit von einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren auszugehen.

Sachwertverfahren	WE-Stichtag	31.12.2011
WE-Objekt: bei Investoren-WEA ==> kein Bodenwertansatz		
Sachwert einer Photovoltaikfreiflächenanlage		
Herstellungskosten 2007 (HK) lt. Betreiberangaben		8.295.584 €
Nennwert	kWp	2.025
Vergleichsfaktor (HK/NW)	€/kWp	4.097
Herstellungskosten (Netto incl. Nebenkosten)		8.295.584 €
Index am WE-Stichtag		100,0
Sachwert am WE-Stichtag		8.295.584 €
Gesamtnutzungsdauer		20
Restnutzungsdauer		16
Alter		4
Alterswertminderung (linear)	0,20	-1.659.117 €
Sachwert bauliche Anlage (PV-Freiflächenanlage)		6.636.467 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängel		0 €
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände		0 €
Wertansatz (boG) insgesamt		0 €
Bodenwert	0	
Bodenwert	0,00	0 €
Sachwert Außenanlagen/sonstige Anlagen		0 €
Vorläufiger Sachwert		6.636.467 €
Marktanpassungsfaktor		
Marktanpassung	1,00	0 €
Marktangepasster Sachwert		6.636.467 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (diskontierte Rückbaukosten)		-117.500 €
Sonstiger Bodenwert		0 €
Verkehrswert/Marktwert der PVA nach dem Sachwertverfahren		6.518.967 €
		6.520.000 €

Tab. 8: Bewertung der 2,025-MWp-Photovoltaikanlage nach dem Sachwertverfahren

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert der PVA nach dem Sachwertverfahren ergibt sich zu 6.520.000 € und liegt erwartungsgemäß unter dem nach dem Ertragswertverfahren/DCF-Verfahren ermittelten Ertragswert in Höhe von 6.568.458 €.

Der **Verkehrswert/Marktwert** der PV-Freiflächenanlage mit einer Nennleistung von 2,025 MWp ergibt sich somit zu **6.570.000 €**.

9.4.4 Automatisiert geführte Kaufpreissammlungen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Dem 1960 im Bundesbaugesetzbuch definierten Auftrag an die Adresse der Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem sich relativ komplex und in jeder Region sowie jeden Teilmarkt unterschiedlich darstellenden Immobilienmarkt zu schaffen, ist auf der Basis von Marktbeobachtungen mittels Kaufpreissammlungen Schritt für Schritt immer wirkungsvoller nachgekommen worden.

Vor dem Hintergrund gestiegener Kauffallzahlen – so stieg beispielsweise im Bundesland Niedersachsen die Gesamtzahl der jährlich geschlossenen Grundstückskaufverträge von anfangs rund 50.000 auf heute (2015) ca. 105.000 – und vor allem der raschen Weiterentwicklung der elektronischen Datenverarbeitung ab den 80er-Jahren ist die stufenweise Schaffung von automationsunterstützt geführten Kaufpreissammlungen nur allzu folgerichtig gewesen.

Im Folgenden werden die Anforderungen und Möglichkeiten von automatisiert geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen am Beispiel der in Niedersachsen eingesetzten »automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS)« dargestellt.

9.4.4.1 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS) in Niedersachsen

In Niedersachsen liegen seit 1984 flächendeckend Erfahrungen mit der automatisierten Führung und Auswertung von Kaufpreissammlungen bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vor. Anfangs hatte man mit einem selbst entwickelten Programmsystem auf einem PC mit 32-kB-Arbeitsspeicher und zwei Diskettenlaufwerken angesichts der einfachen Hardwareausstattung schon einen relativ großen Leistungsumfang. Dieser reichte von der Führung der Kauffalldaten und deren Prüfung auf Plausibilität bis zur Regressionsanalyse. Diese niedersächsische Version war ein nach einheitlichen Gesichtspunkten aufgebautes System zur Unterstützung der Geschäftsstellen bei der Bearbeitung nahezu sämtlicher Wertermittlungsaufgaben, was es bis zu diesem Zeitpunkt in dieser Art für die bundesrepublikanischen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse noch nirgendwo gegeben hatte.

Durch die Weiterentwicklung in der Datenverarbeitung eröffneten sich bald neue Möglichkeiten für ein verbessertes System. Der durch das Niedersächsische Innenministerium eingesetzte Arbeitskreis »Vorbereitung von Wertermittlungen« hat Vorga-

ben erarbeitet, die von der Niedersächsischen Landesvermessung programmiert und umgesetzt worden sind. Das Programmsystem »automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)« ist stufenweise ab Ende der 80er-Jahre in sämtlichen niedersächsischen Gutachterausschüssen eingeführt worden. Damit die AKS mit den sich verändernden fachlichen Anforderungen und technischen Möglichkeiten Schritt hält, wird das System kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Daten der Kaufpreissammlung werden in der AKS-Datenbank gespeichert. In der AKS-Datenbank werden neben den AKS-Systemdaten, die für die zentrale Steuerung und Datenverwaltung der Anwendung der AKS erforderlich sind,

- Geschäftsstellendaten,
- Kauffalldaten und
- Auswertedaten

verwaltet.

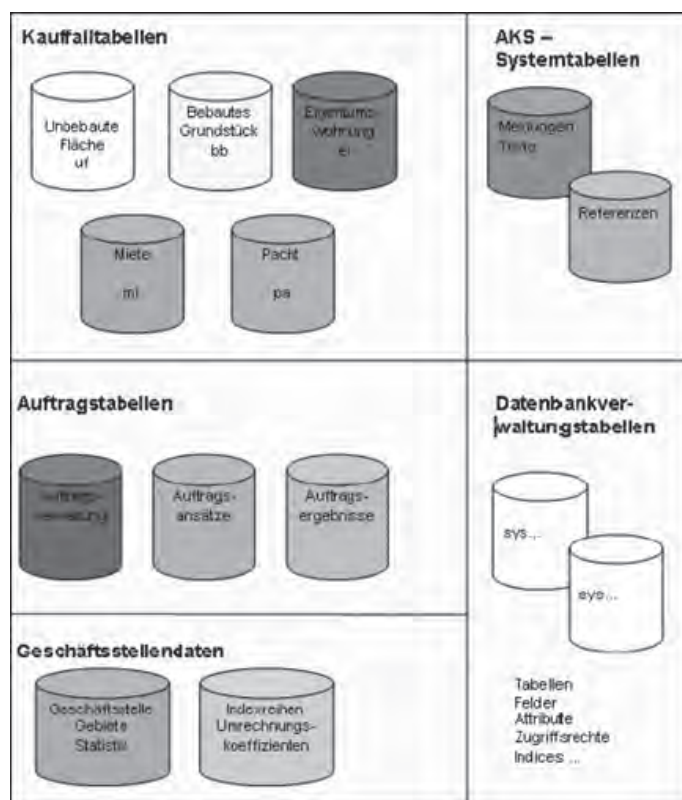


Abb. 1: AKS Niedersachsen – Aufbau der AKS-Datenbank

9.4.4.2 Geschäftsstellendaten

Geschäftsstellendaten sind die für die Führung und Auswertung der Kauffalldaten erforderlichen geschäftsstellenbezogenen Daten. Hierzu gehören die Verwaltungsdaten der Geschäftsstelle, Daten zu den Gebieten (räumlichen Bereichen), die definierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Verwaltungsfunktionen.

Zu den **Verwaltungsdaten der Geschäftsstelle** sind zu führen:

- Adressdaten der Geschäftsstelle (u.a. auch Telefonnummer, Bankverbindung etc.)
- Grenzwerte (Wertebereich von Kaufpreisen zum Erkennen von Ausreißern/Falscheingaben)
- Erschließungsbeiträge (Standardsätze der verschiedenen Gemeinden)
- Verschlüsselung von Merkmalen/Elementbeschreibungen
- Vorlagen für Ausgaben (Datenformate, auszugebende Elemente)
- Vorbelegungen und Optionen (z.B. Modelldaten für Wertermittlungsverfahren; s. Abb. 2)
- zugehörige Adressdaten (z.B. der Finanzämter oder Kommunen)

Nr.	Gebäudetypen-Bezeichnung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	70	70	70	70
2	Mehrfamilienhäuser	70	70	70	70	70
3	Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	70	70	70	70
4	Geschäftshäuser, Banken	60	60	60	60	60
5	Bürogebäude, Banken	60	60	60	60	60
6	Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	40	40	40	40
7	Kindergärten, Schulen	50	50	50	50	50
8	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	50	50	50	50
9	Krankenhäuser, Tageskliniken	40	40	40	40	40
10	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	40	40	40	40
11	Sporthallen, Freibäder, Heilbäder	40	40	40	40	40
12	Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	30	30	30	30
13	Kauf-/Warenhäuser	50	50	50	50	50
14	Einzelgaragen	60	60	60	60	60
15	Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	40	40	40	40
16	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	40	40	40	40
17	Lager-/Versandgebäude	40	40	40	40	40
18	Sonstige Gebäude	60	60	60	60	60
19	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	30	30	30	30

Abb. 2: AKS Niedersachsen – Vorbelegung der Gesamtnutzungsdauern

In den Geschäftsstellendaten sind auch die verschiedenen **räumlichen Bereiche (Gebiete)** des Zuständigkeitsbereichs zu definieren. Hierzu gehören sowohl die verschiedenen Gebietskörperschaften als auch die räumlichen Gliederungen des Liegenschaftskatasters (Gemarkung und Flur). Auf fachlicher Ebene sind die verschiedenen Bodenrichtwertzonen zu beschreiben. Räumliche Teilmärkte können über eine polygonale Abgrenzung oder über eine Zusammenfassung anderer definierter Gebiete gebildet werden. Zu den definierten Gebieten sind folgende Daten relevant:

- polygonale Abgrenzung
- zugeordnete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten
- Grenzwerte für Fallprüfungen
- bei Bodenrichtwerten zusätzlich u.a. die Bodenrichtwertdefinition und die Stich-tage mit den zugehörigen Bodenrichtwerten (s. Abb. 3)

Abb. 3: AKS Niedersachsen – Definition der Gebiete/Bodenrichtwertzonen

Zu den in den Geschäftsstellendaten definierten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 BauGB) gehören

- Indexreihen,
- Umrechnungskoeffizienten,
- Wertelisten.

Als **Indexreihen** können sowohl selbst ermittelte Indexreihen (z.B. Preisentwicklung »Bauland«) als auch Indexreihen von externen Anbietern (z.B. Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes) definiert werden. Ein Beispiel der in der AKS Niedersachsen zu einer Indexreihe abgelegten Daten zeigt Abbildung 4.

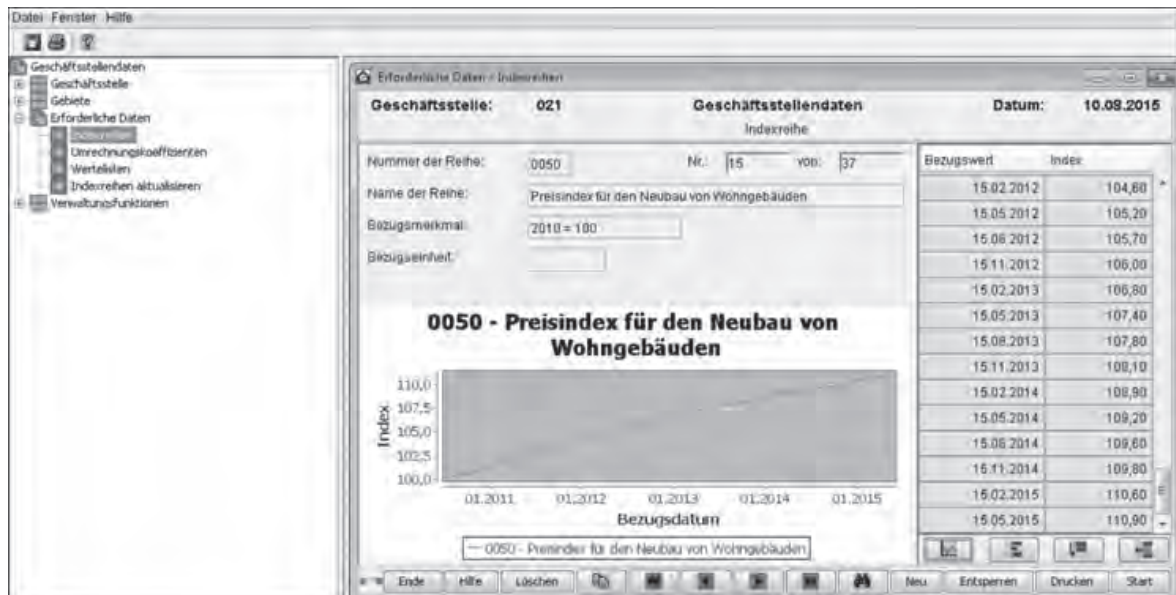


Abb. 4: AKS Niedersachsen – Definition »Indexreihe«

Zu den **Umrechnungskoeffizienten** (z.B. Fläche, WGFZ oder Wertzahlen) sind zu den eigentlichen Werten auch der Gültigkeitsbereich, die Einheit und die textliche Beschreibung für die Ausgabe mit einer Bodenrichtwertauskunft (BORIS) zu definieren. Ein Beispiel der in der AKS Niedersachsen zu einem Umrechnungskoeffizienten abgelegten Daten zeigt Abbildung 5.

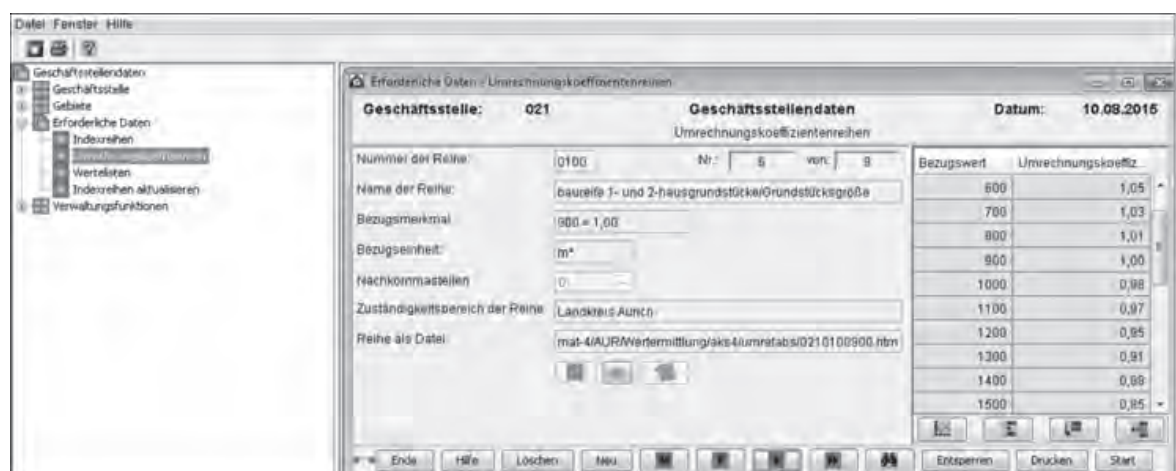


Abb. 5: AKS Niedersachsen – Definition »Umrechnungskoeffizient«

In »Wertelisten« können Merkmale oder Ausprägungen bestimmten Gebieten zugewiesen und verwaltet werden. So kann einem Element/Bezugsmerkmal (z.B. Nummer der Bodenrichtwertzone oder Ausprägung der Bodenart) ein Wert (z.B. mittleres Baujahr) für eine Umrechnung oder Aufbereitung zugeordnet werden.

Zu den Verwaltungsfunktionen zählen:

- die Benutzerverwaltung
- die Programmverwaltung (u.a. Einstellungen fürs GIS-System und für E-Mails)
- das Einlesen von Gebietsdaten (u.a. Straßennamen und -schlüssel)
- die Verwaltung von Fragebögen (s. Beispiel in Abb. 6)
- die Speicherung von Pfadeinstellungen für Zugriffe und Ablagen
- Regelungen bezüglich der Kommunikation mit anderen AKS-Datenbanken
- Routinen zur Programm- und Datenbank-Aktualisierung

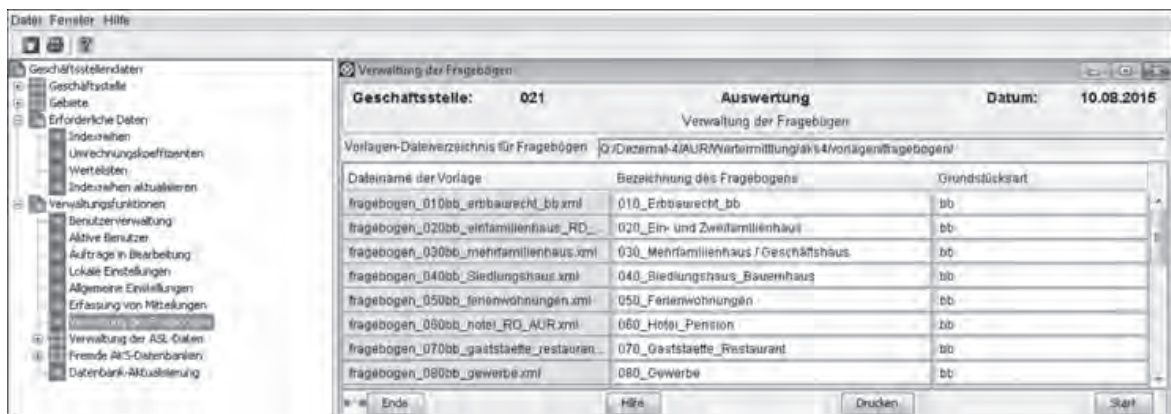


Abb. 6: AKS Niedersachsen – Verwaltung der Fragebögen

9.4.4.3 Kauffalldaten

Die fachliche Basis der Kaufpreissammlung bilden die Kauffalldaten. Dabei muss eine automatisiert geführte Kaufpreissammlung zunächst gewährleisten, dass alle relevanten Daten eines Kauffalls erfasst und gespeichert werden können. In der AKS Niedersachsen wird diese Datenbasis in der »Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung« nach fachlichen Gesichtspunkten festlegt.

Da die verschiedenen Grundstücksarten unterschiedliche Merkmale aufweisen, sind die Erfassungsmasken und damit auch die zu speichernden Elemente speziell auf die jeweilige Grundstücksart abgestimmt. In der AKS Niedersachsen unterscheidet man die Grundstücksarten

- »bebautes Grundstück«,
- »Eigentumswohnung« und
- »unbebautes Grundstück«.

Dazu gibt es noch separate Eingabemasken für die Erfassung von Mieten bzw. Pachten.

In der sogenannten **Ersterfassung** werden die Kauffälle zunächst so weit erfasst, dass sie hinsichtlich Anzahl, Geld- und Flächenumsatz mengenstatistisch ausgewertet werden können. In diesem Schritt werden vornehmlich nur die Lage, der Kaufpreis und die zugehörige Grundstücksfläche erfasst. Auch Informationen, die auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beim Kauf bzw. auf mögliche wertbeeinflussende Umstände hindeuten, werden gespeichert. Die Wirtschaftlichkeit der Erfassung wird deutlich erhöht, wenn mit nur wenigen Eingaben möglichst viele Elemente automatisiert belegt werden. Insbesondere bei den verschiedenen Lageelementen (Katasterbezeichnung, Gemeinde, Straßenbezeichnung, Bodenrichtwertzone, Koordinaten) ist dies durch geeignete Zuordnungen und Verknüpfungen zum Liegenschaftskataster möglich.

Abb. 7: AKS Niedersachsen – Erfassungsmaske »Vertragsmerkmale« (Ersterfassung)

Kauffälle, die erstens auf ein marktgängiges Objekt normiert werden können und die zweitens dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, erscheinen grundsätzlich für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geeignet. Sie werden in dem dafür erforderlichen Umfang **tief** ausgewertet. Neben der Erfassung der weiteren Grundstücks- und Gebäudedaten, wie Baujahr, Wohnfläche, Qualitätsmerkmale, Erträge etc., müssen in der Kaufpreissammlung auch die zugehörigen Sachwerte oder Liegenschaftszinssätze ermittelbar sein. Die hierzu notwendigen Modellparameter müssen vorgelegt sein bzw. in Auswahllisten angeboten werden. Die Berechnung sollte möglichst automationsgestützt ablaufen. Insofern enthält die Kaufpreissammlung alle Funktionalitäten eines Wertermittlungsprogramms.

Bei tiefer ausgewerteten Kauffällen ist auch die Speicherung von Fotos, Grundrisszeichnungen, Kartenausschnitten o.Ä. zweckmäßig. Diese können aus einem Ordner oder von einem anderen Speichermedium dazugeladen oder aus einem anderen Dokument ausgeschnitten werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass das Datenvolumen dem Darstellungsgehalt angemessen ist und insbesondere nicht zu groß gewählt wird.

Abb. 8: AKS Niedersachsen – Erfassungsmaske »Objektgrößen« (tiefere Auswertung)

Wichtig für die Konsistenz der eingepflegten Daten sind Plausibilitätskontrollen. Dabei werden sowohl die Eingaben zu einem Kauffall untereinander geprüft als auch ein Abgleich mit dem zu erwartenden Wertebereich durchgeführt. Mögliche Eingabe-

oder Rechenfehler und auch nicht belegte Muss-Elemente sollten dem Erfasser angezeigt werden. Spätestens nach Abschluss der Dateneingabe und Speicherung der Daten sollte eine Fallprüfung erfolgen.

Da die Arbeitsschritte der Ersterfassung und der tieferen Auswertung häufig nicht in einem Arbeitsgang, sondern zeitlich versetzt erfolgen, ist es erforderlich, bereits erfasste Kauffälle wieder in ein **Berichtigungsverfahren** zu holen. Im Berichtigungsverfahren können die bislang belegten Elemente verändert und andere Elemente erstmalig belegt werden. Dabei können über eine Selektion alle Kauffälle, die bestimmte Kriterien erfüllen (z.B. innerhalb eines bestimmten Zeitraums angefallen sind und bestimmte Elemente nicht belegt sind), oder auch einzelne Kauffälle über ihr Ordnungsmerkmal (Kauffallkennzeichen) ins Berichtigungsverfahren übernommen werden. Nach Abschluss des Berichtigungsverfahrens erfolgt wieder eine Kauffallprüfung auf Plausibilität der erfassten Daten, bevor die Kauffälle aus dem Berichtigungsverfahren entlassen werden.

9.4.4.4 Ausgabe und Abgabe von Daten

Bei der Datenausgabe und -abgabe ist zu unterscheiden zwischen den regelmäßigen Abgaben und den einzelfallbezogenen Abfragen.

Zu den **regelmäßigen**, ständigen, viertel-, halb- oder ganzjährig meist »von Amts wegen« zu erbringenden **Auskünften** sind zu zählen:

- Mitteilung von Kauffällen an das Landesamt für Statistik im Rahmen der Baupreisstatistik und der Kaufwerte- und Eigentumswechselstatistik für Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
- quartalsweise Abgabe von Kauffällen zur Ermittlung von Preisindizes für Wohnimmobilien an das Statistische Bundesamt
- Zusammenstellung von Umsatzzahlen für den örtlichen Grundstücksmarktbericht
- Abgabe von Daten für den Landesgrundstücksmarktbericht
- Abgabe von Daten für den Immobilienmarktbericht Deutschland
- Abgabe von Daten für den Immobilienmarktbericht des Städtetages
- Abgaben von Bodenrichtwertdaten an das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS

Diese Arbeiten eignen sich besonders gut für eine Standardisierung. So erwartet beispielsweise das Programm »Baulandpreisstatistik« als Eingabe lediglich den Programmstart. Die Ausgabe erfolgt nach dem Start automatisch bzw. nach Quartalsablauf ohne Aufforderung. Die Daten werden per E-Mail verschickt.

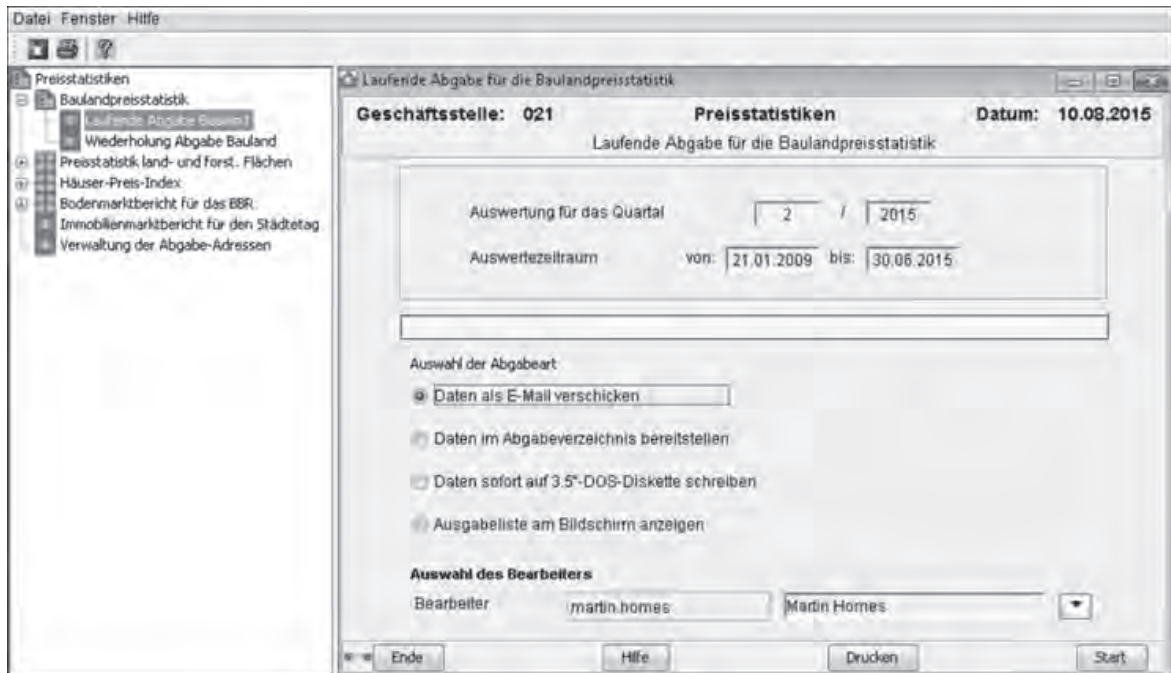


Abb. 9: AKS Niedersachsen – Abgabe von Preisstatistiken

Einzelfallbezogene Abfragen erfolgen über eine Selektion nach bestimmten wertbeeinflussenden Kriterien in der Kaufpreissammlung. Auch der Zeitraum, in dem die aufzufindenden Kauffälle angefallen sein sollen, und das Suchgebiet sind vorzugeben. Ziel ist in der Regel das Auffinden von geeigneten Kaufpreisen für das Vergleichswertverfahren (Auskunft aus der Kaufpreissammlung). Abbildung 10 zeigt beispielhaft einen Selektionsansatz in der AKS Niedersachsen.

Abb. 10: AKS Niedersachsen – Selektion von Kauffällen

Um die Ergebnisse einer Selektion (Stichprobe) beurteilen zu können, werden verschiedene statistische Kennzahlen zu den Elementen der Kauffälle automatisch ermittelt und angeboten. Eine grafische Aufarbeitung der Verteilung der Merkmale unterstützt die Beurteilung visuell.

Merkmal	Anzahl	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Abweichung Einzelwert	Abweichung Mittelwert	Variationskoeffizient
DATU	8	11.12.2013	03.11.2013	29.01.2013	26.06.2015	299,23	105,79	0,019
PREI	8	148.875,00	158.750,00	62.000,00	217.000,00	54.820,97	19.382,14	0,373
WOFL	8	149,88	154,00	130,00	180,00	11,54	4,08	0,077
BAUJ	8	1.996,25	1.996,00	1.994,00	1.999,00	1,98	0,70	0,001
KPWOFL	8	972,93	1.099,49	439,87	1.356,25	339,53	120,04	0,349
KPWOFL		Vertrauensb.		S = 98 %		Grenzwerte	für Ausreißer	
		von		bis		Minimum	Maximum	
		745,43		1.200,43		124,09	1.821,76	

Abb. 11: AKS Niedersachsen – Kennzahlen einer Stichprobe

Die Ergebnisse der Selektion können auf unterschiedliche Weise ausgegeben werden. Folgende Möglichkeiten der Ausgabe sind in der AKS Niedersachsen realisiert:

- Gesamtausgabe der Kauffälle (alle Daten zu den Kauffällen)
- vorgefertigte Ausgabelisten, die die wesentlichen Kauffalldaten darstellen
- freie Ausgaben mit selbst zu definierenden Ausgabeelementen
- Darstellung der Kauffälle in einer Karte (über GIS-System)

Als Ausgabemedium kommen eine Darstellung auf dem Bildschirm, eine Abgabe auf Drucker, eine PDF-Datei oder HTML-Datei oder eine Ausgabe als Wertetabelle (zur Weiterverarbeitung in Excel) in Betracht.

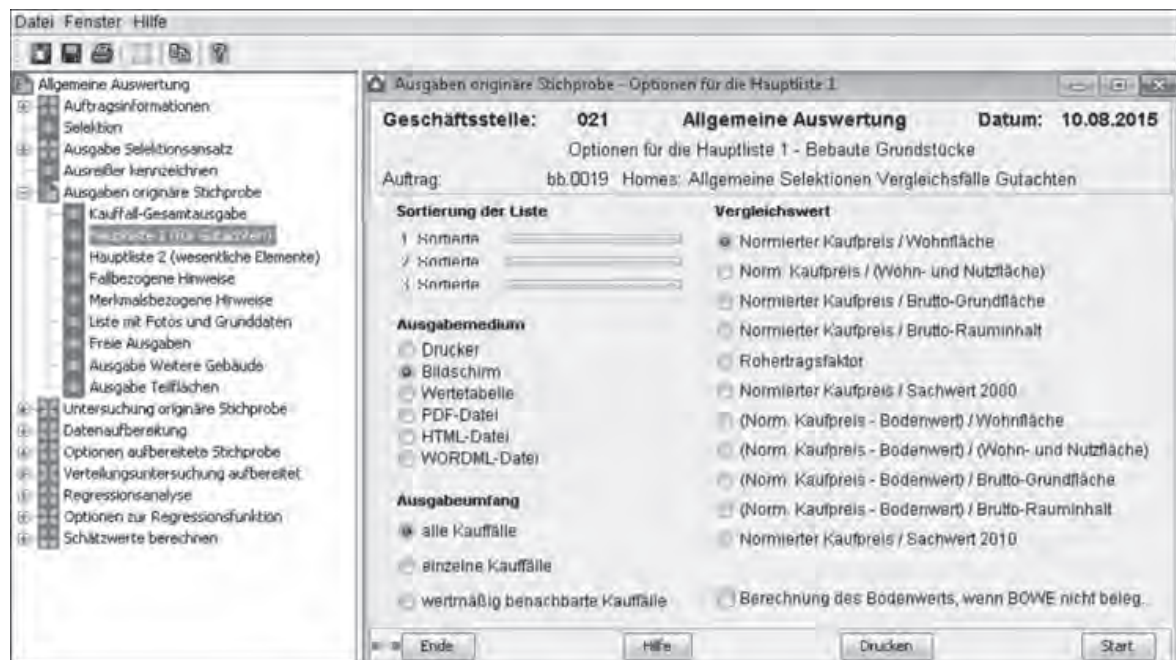


Abb. 12: AKS Niedersachsen – Ausgaben der Stichprobe

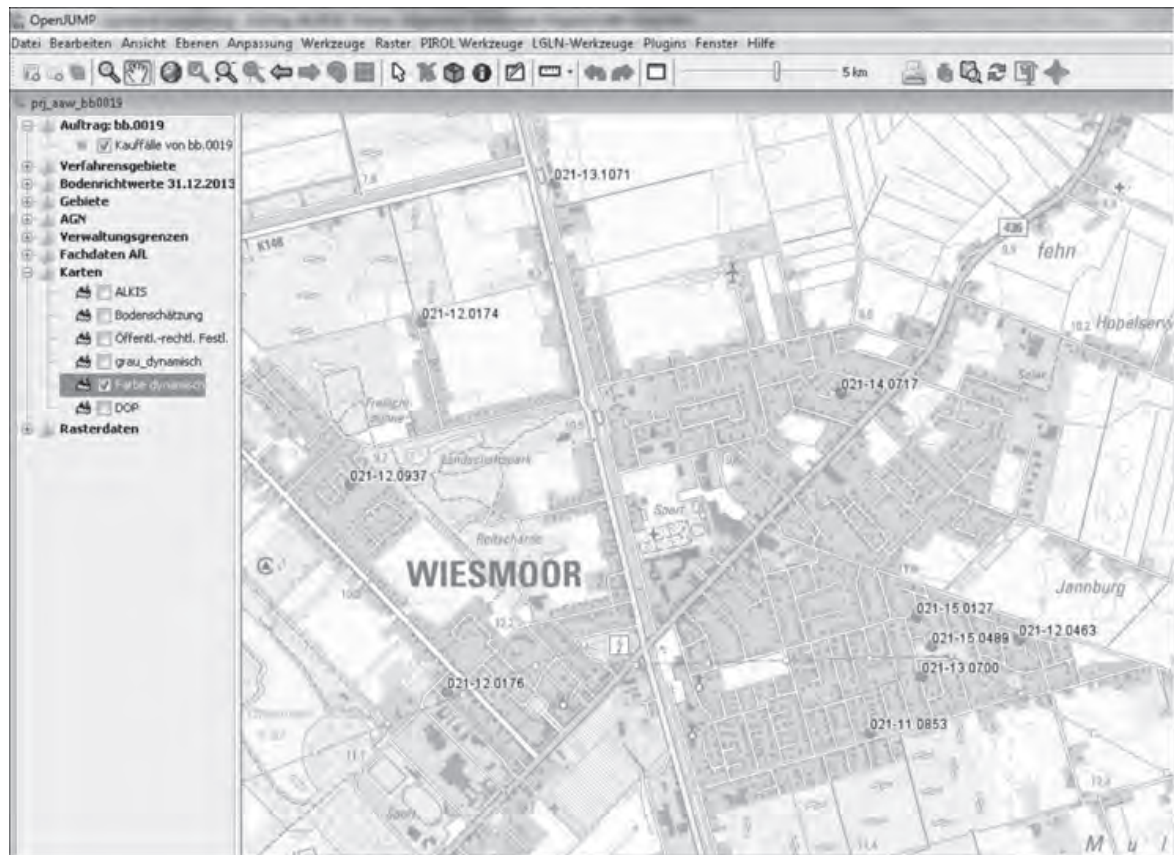


Abb. 13: AKS Niedersachsen – Darstellung von Kauffällen in einer Karte

9.4.4.5 Auswertungen

Eine Kaufpreissammlung sollte auch verschiedene Auswertemöglichkeiten der gespeicherten Kauffalldaten zur Verfügung stellen. Insbesondere die folgenden regelmäßigen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind zu unterstützen:

- Bodenrichtwertermittlungen
- Ermittlung von Indexreihen
- Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten
- Ermittlung von Sachwertfaktoren
- Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
- Ermittlung von Vergleichsfaktoren
- Ermittlung von Vergleichspreisen

In Niedersachsen werden zur **Bodenrichtwertermittlung** für die Grundstücksarten »unbebaute Bauflächen« und »land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen« AKS-programmseitig Ausgaben mit den Berechnungsergebnissen als Tischvorlagen für die jährlich stattfindende Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt. Als erforderliche Informationen sind hierzu die Bodenrichtwertzonen, die entsprechenden Indexreihen und natürlich die Kauffalldaten in der AKS zu verarbeiten. So werden sämtliche Kaufpreise zu einer Mittelbildung geführt, wobei wiederum programmseitig Einschränkungen vorgegeben werden. So werden beispielsweise die Kauffälle aus den Vorjahren (jeweils über Index angeglichen) herangezogen, wenn im Bezugsjahr weniger als fünf Kauffälle vorliegen. Die Mittelwerte werden erst bei mehr als insgesamt drei Kaufpreisen gebildet. Bezüglich möglicher Ausreißer sind Schranken vorgegeben, die jedoch jederzeit vom Benutzer modifiziert werden können. Ausreißer werden gekennzeichnet und bei der Mittelwertbildung nicht berücksichtigt.

Berechnung der Mittelwerte

Geschäftsstelle: 021 Bodenrichtwertermittlung Datum: 10.08.2015
 Auftrag: ub-10.0001 Berechnung der Mittelwerte

Option für die Berechnung der Mittelwerte ☒ ohne Ausreißer oder ☐ mit Ausreißer

Bodenrichtwertzone: 0210120 Riepe - Habichtstraße Indexreihe: 0150

Bodenrichtwerte:	700	3		40,00	01.07	40,00
				40,00	01.06	40,00
				40,00	01.09	40,00
				40,00	01.10	40,00
Gewichtetes Bodenrichtwertmittel:						40,00

Umrechnung der Kauffälle auf den Bezugszeitpunkt und keine weitere Umrechnung.

15.0359	1	0	0	9	1	842	3	0,95	38,00	07.15	38,00
14.0535	1	0	0	9	1	1377	3	0,94	37,47	10.14	37,47
14.0434	1	0	0	1	1	779	3	1,04	41,72	08.14	41,72
13.0651	1	0	0	1	1	759	3	1,09	43,48	11.13	43,48
13.0052	1	0	0	9	1	700	3	0,96	38,57	01.13	38,57
12.0313	1	0	0	1	1	779	3	0,83	33,38	05.12	33,38
11.0182	1	0	0	9	1	620	3	0,93	37,10	04.11	37,10
10.0567	1	0	0	9	1	731	3	0,96	38,30	11.10	38,30
Zone: 0210120						Mittel: 823		0,96	38,50		38,50

Ende Hilfe Drucken Start

Abb. 14: AKS Niedersachsen – Bodenrichtwertermittlung

Bei der **Indexreihenberechnung** werden gleichfalls nur minimale Vorgaben erwartet. Als Ergebnis werden tabellarisch bzw. grafisch die Anzahl der herangezogenen Kauffälle pro Jahr, die Jahresmittel und die Indizes (bezogen auf ein definiertes Basisjahr) innerhalb kürzester Zeit herausgegeben. Die Indexreihen können zum Bestandteil der Geschäftsstellendaten gemacht werden, auf die ein jederzeitiger Rückgriff möglich ist.

Die übrigen Analyseaufgaben des Gutachterausschusses werden mithilfe einer **Regressionsanalyse** gelöst. Es wird dabei eine Regressionsfunktion gesucht, mit der die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße (normierte Kaufpreise wie z.B. Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) optimal durch Einflussgrößen (etwa das Baujahr, die Wohnfläche oder die Lage eines Objektes) erklärt werden. Ehe die Regressionsanalyse »automatisch« nach den anerkannten Grundsätzen mathematisch-statistischer Verfahren ablaufen kann, ist der Regressionsansatz zu formulieren. Dabei sind räumliche und sachliche Schranken der einzelnen relevanten Merkmalsausprägungen zu setzen.

lfd. Nr.	Merkmalsname	Belegung	Datenart	Exponent VTO	Merkmalsart	Exponent	Polynom ¹	Polynom ²	Vorzeichen
1	KP/Sachwert 2010	562	stetig	-0,67		-0,65			
2	Sachwert 2010	562	stetig	0,50	Einflussgröße	0,50			
3	Bodenrichtwert	562	stetig	0,15	Einflussgröße	0,15			
4	Restnutzungsdauer	547	stetig	1,00		1,00			
5	Fläche	502	stetig	-0,57		-0,57			
6	Standardstufe	562	stetig	1,00	Einflussgröße	1,00			
7	Gemeinde	562	diskret	1,00	Untersuchung	1,00			
8	Gemeinden (Zusam...		diskret						
9	Norm. Gemeinde		stetig						
10	KP genormt	562	stetig	1,00		1,00			
11	kp_norm/Sachwert 2	562	stetig	-0,60	Zielgröße	-0,60			
12	Kaufpreis	562	stetig	0,50		0,50			
13	BGF/MQFL	557	stetig	-2,86		-2,11			

Abb. 15: AKS Niedersachsen – Rechenvorschrift für die Regressionsanalyse

9.4.4.6 Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung über das Internet

Um die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu entlasten und die wertvollen Daten der Kaufpreissammlung effektiver zu nutzen, kann die Bereitstellung der Daten der Kaufpreissammlung via Internet an berechtigte Nutzer ein wesentlicher Baustein sein. Diesen Weg praktiziert das Bundesland Berlin seit einigen Jahren.

So können Nutzer zusammengefasste (aggregierte) Daten über Eingrenzungen mittels Nutzungsart, Stadtbezirk und Zeitspanne der Vertragsabschlüsse erhalten, wie Anzahl der Kauffälle, durchschnittlicher, minimaler und maximaler Kaufpreis (Informationen aus der Kaufpreissammlung).

Für einen registrierten Nutzerkreis (wie etwa Sachverständigenbüros) ist es mit der »AKS online« möglich, durch eigenständige Selektionen Auskunft aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter (blockbezogene Auskunft) bzw. nicht anonymisierter (grundstücksbezogene Auskunft) Form zu erhalten.

Fazit: Die neuen technischen Möglichkeiten machen eine wesentlich intensivere Nutzung der in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen möglich, sowohl durch die Geschäftsstellen selbst wie auch für nutzungsberechtigte Dritte.

10.1.2 Besteuerung beim Übergang von Grundbesitz – Bewertung zum Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer

10.1.2.1 Die »neu« konzipierte Grundbesitzbewertung ab 01.01.2009¹⁾

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 07.11.2006 die erbschaftsteuerlichen Tarifvorschriften wegen der unterschiedlichen Bewertungsansätze mit dem Gleichheitsgrundsatz des Artikels 3 des Grundgesetzes für unvereinbar erklärt. Obwohl für alle Vermögensarten ein einheitlicher Steuersatz gilt, wurden bisher wesentliche Vermögensgegenstände nicht mit einem an den gemeinen Wert angenäherten Wert der Besteuerung zugrunde gelegt. Hierzu gehörten insbesondere die zu niedrigen Bewertungsansätze des Grundbesitzvermögens. Die Grundbesitzbewertung wurde daher durch das ErbStRG vom 24.12.2008 typisierend neu geregelt, wobei eine grundsätzliche Orientierung an den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung nach der zum Zeitpunkt der Erstellung des ErbStRG gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988²⁾ angestrebt wurde.

Die Bewertung des Grundvermögens ist für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2008 in den §§ 176 bis 198 des BewG und ergänzend in den Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 (ErbStR 2011) geregelt. Es wird zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden.

Die Begriffe »gemeiner Wert« und »Verkehrswert« sind für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer im Ergebnis identisch. Feine Definitionsdivergenzen können allenfalls in Grenzbereichen der Argumentation von Bedeutung sein, die jedoch in der Praxis nicht wertbeeinflussend sein dürften. Der wesentliche Unterschied bei der Bewertung des Grundbesitzes nach dem BewG gegenüber der Ermittlung des Verkehrswerts nach der ImmoWertV liegt in der typisierenden Wertermittlung.

1) sechster Abschnitt BewG, §§ 157–198

2) WertV vom 06.12.1988, BGBl. I S. 2209, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110

So wurde beim Bewertungsgesetz die Wahl des Bewertungsverfahrens für bestimmte bebaute Grundstücke verbindlich festgelegt und die Auswahl der Parameter eingegrenzt. Ziel der pauschalierten Bewertung ist es, der Finanzverwaltung einerseits eine Wertermittlung von zahlreichen Objekten ohne Ortsbesichtigung zu ermöglichen. Andererseits soll der anzusetzende Wert möglichst dem gemeinen Wert entsprechen.

Infolge der Änderungen im Rahmen des StÄndG 2015 in § 190 BewG und in den Anlagen 22, 24 und 25 zum Bewertungsgesetz ergeben sich ab 2016 wesentliche Änderungen. Da aufgrund zurückliegender Stichtage auch die bisherigen Vorschriften von Bedeutung sind, werden nachfolgend die Vorschriften beginnend mit dem ErbStRG vom 24.12.2008 erörtert.

Grundlagen

Die Grundbesitzbewertung differenziert zwischen der Bewertung von bebauten und von unbebauten Grundstücken. Als unbebaute Grundstücke gelten Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.¹⁾

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken²⁾

Als unbebaut gelten auch Grundstücke mit Gebäuden, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können. Ferner gilt auch ein Grundstück als unbebaut, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

Der Wert des unbebauten Grundstücks wird durch die Fläche und durch den Bodenrichtwert nach § 196 BauGB bestimmt. Der maßgebliche Bodenrichtwert ist der zuletzt vor dem Bewertungsstichtag festzustellende Wert des zuständigen Gutachterausschusses.

1) § 179 BewG

2) § 178 BewG – Begriff der unbebauten Grundstücke; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke;
§ 196 BewG – Bodenrichtwert

Nach dem mit dem ErbStRG geänderten BauGB sollen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwertzonen bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Weicht das zu bewertende Grundstück in seinen lagetypischen Merkmalen¹⁾ vom Bewertungsgrundstück ab, so ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichungen abzuleiten.

Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit zum Bewertungsstichtag nachzuweisen. Dies kann mithilfe eines Gutachtens unter Berücksichtigung der im Baugesetzbuch erlassenen Vorschriften (Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV] und die Wertermittlungsrichtlinie 2006 [WertR 2006] bzw. die Sachwertrichtlinie [SW-RL], die Vergleichswertrichtlinie [VW-RL] und die Ertragswertrichtlinie [EW-RL]) erfolgen.

Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen, sofern zwischenzeitlich keine Änderungen der Wertverhältnisse eingetreten sind und dem Verkauf keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde gelegen haben. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierüber gegenüber dem Verhältnis zum Bewertungsstichtag unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen (**vgl. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 198 BewG in diesem Kapitel**).

Wurde im Ausnahmefall kein Bodenrichtwert nach dem neuen § 196 BauGB durch den Gutachterausschuss ermittelt, so kann der Bodenwert aus vergleichbaren Flächen abgeleitet werden²⁾.

Die Bewertung bebauter Grundstücke³⁾

Als bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke definiert, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke sind sechs verschiedene Grundstücksarten zu unterscheiden:⁴⁾

1) vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts (Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR 2011)

2) § 179 BewG

3) § 182 BewG – Bewertung der bebauten Grundstücke; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke

4) § 181 BewG

1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit bis zu zwei Wohnungen, die jedoch kein Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes darstellen. Dabei kann eine andere nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung unschädlich sein, sofern diese weniger als 50 % der Gesamtnutzung, ausgehend von der Wohn- oder Nutzfläche, beträgt und soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird. So können gewerbliche oder freiberufliche sowie land- und forstwirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen unschädlich sein, wenn die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

2. Mietwohngrundstücke

Als Mietwohngrundstücke sind solche Grundstücke zu bewerten, die kein Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes darstellen und zu mehr als 80 % – berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – zu Wohnzwecken dienen sowie in Abgrenzung zu Ein- und Zweifamilienhäusern mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

3. Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungs- und Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. das Teileigentum nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen. Diese Regelung ist an die Definition des Wohnungseigentumsgesetzes¹⁾ angelehnt.

4. Geschäftsgrundstücke

Unter Geschäftsgrundstücken sind solche Grundstücke zu verstehen, die – berechnet nach den Wohn- oder Nutzflächen – zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum nach Nr. 3 (Wohnungs- und Teileigentum) sind.

5. gemischt genutzte Grundstücke

Als gemischt genutzte Grundstücke werden Grundstücke bezeichnet, die neben Wohnzwecken auch zu eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen, land- und forstwirtschaftlichen) oder öffentlichen Zwecken genutzt werden. In

1) vgl. § 1 Abs. 2 bzw. Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes

Abgrenzung zu den bereits genannten Grundstücksarten zählt beispielsweise zu den gemischt genutzten Grundstücken ein Grundstück, das eine Wohnung enthält und bei dem mindestens 50 % der Wohn- oder Nutzfläche für gewerbliche oder öffentliche Zwecke genutzt wird, oder ein Mehrfamilienhaus, das Läden und Gewerberäume enthält und zu 20 % der Wohn- oder Nutzfläche gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient.

6. sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke sind alle bisher nicht aufgeführten Grundstücke.

Neben den sechs Grundstücksarten wurde im BewG erstmalig der Begriff »Wohnung« gesetzlich definiert¹⁾. Danach ist eine Wohnung eine Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Hierzu gehört, dass eine bauliche Trennung von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, vorhanden sein muss und somit eine abgeschlossene Wohnung gebildet wird. Des Weiteren müssen notwendige Nebenräume, wie Küche, Toilette sowie Bad oder Dusche, bei einer Gesamtmindestgröße von 23 m² vorhanden sein.

Da sich die zuvor genannten Grundstücksarten im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung erheblich voneinander unterscheiden, ist kein einheitliches Bewertungsverfahren für alle Grundstücksarten gleichermaßen geeignet. Vielmehr müssen die vielfältigen Gegebenheiten des Immobilienmarktes in Bezug auf die Arten von Grundstücken, ihre Lage, ihren Zustand, die Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude usw. berücksichtigt werden. Daher wurden in Anlehnung an die anerkannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung im Wesentlichen drei typisierende Verfahren entwickelt: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Verfahren angewandt werden muss, richtet sich nach den oben definierten Grundstücksarten.

1) § 181 Abs. 9 BewG

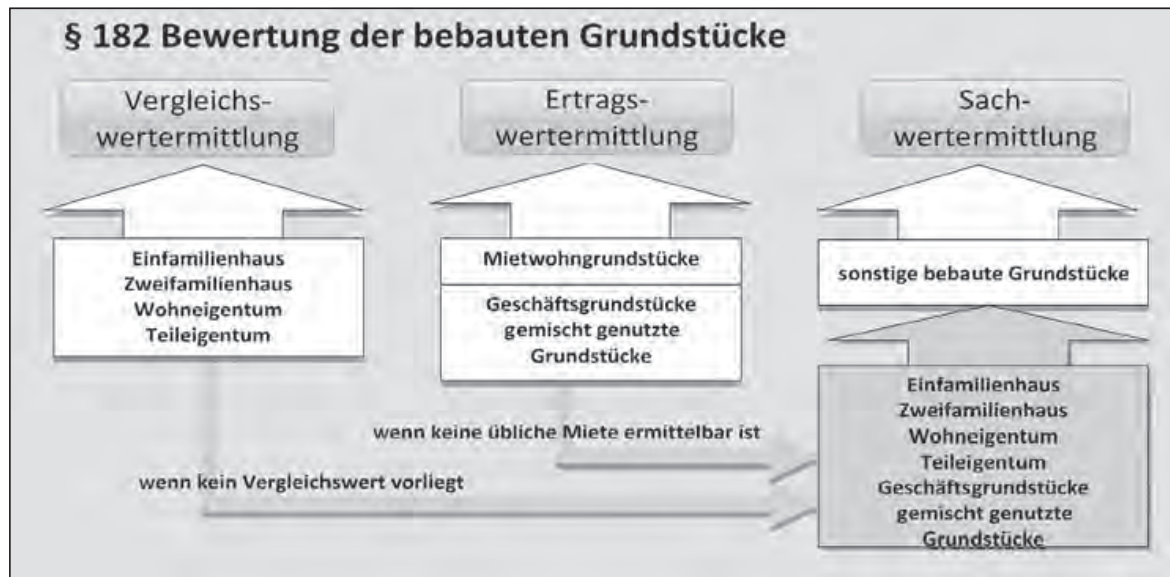


Abb. 1: § 182 BewG – Bewertung der bebauten Grundstücke

Da diese typisierenden Verfahren privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belastungen (z.B. Nießbrauch) nicht berücksichtigen, sind diese im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuerfestsetzung gesondert zu berücksichtigen – sofern diese nicht im Rahmen des § 198 BewG (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) berücksichtigt wurden.

Aufgrund der typisierenden Bewertungsverfahren ist eine gewisse Streuung um den tatsächlichen Verkehrswert (Marktwert) unvermeidbar. Daher steht, wie bereits beschrieben, dem Steuerpflichtigen, wie im bisherigen Recht auch, die Möglichkeit offen, einen niedrigeren gemeinen Wert im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens oder einen tatsächlichen Kaufpreis nachzuweisen. Der Nachweis kann nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit erbracht werden¹⁾.

Die Bewertung im steuerlichen Vergleichswertverfahren²⁾

Im Vergleichswertverfahren werden grundsätzlich das Wohnungseigentum, das Teileigentum sowie die Ein- und Zweifamilienhäuser bewertet, da sich der Grundstücksmarkt bei diesen Grundstücksarten an Vergleichspreise orientiert. Dabei ist jedoch eine gleichartige Bebauung vorauszusetzen.

1) § 181 Abs. 9 BewG

2) § 183 BewG – Bewertung im Vergleichswertverfahren; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks entweder aus Vergleichspreisen für vergleichbare Grundstücke oder aus Vergleichsfaktoren abgeleitet. Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Boden- und Gebäudewert.

Im Vergleichspreisverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke, § 183 Abs. 1 BewG) bzw. wenn die Abweichungen in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Wesentliche Merkmale sind dabei die Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, der Erschließungszustand, die Gebäudeart und das Alter des Gebäudes. Sofern der Gutachterausschuss nur Durchschnittskaufpreise aus einer Vielzahl von Kauffällen einer Grundstücksart ohne Berücksichtigung unterschiedlicher wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale abgeleitet hat (sogenannte Kaufpreismittel), sind diese als Vergleichspreise nicht geeignet. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichspreisverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise; ausnahmsweise kann auch ein Vergleichspreis genügen. Lediglich die Auszüge aus einer Kaufpreissammlung und deren schematische Mittelwertbildung stellen keine geeigneten Vergleichspreise dar. Als ein Vergleichspreis kann auch der für die zu bewertende wirtschaftliche Einheit tatsächlich innerhalb eines Jahres vor dem Bewertungsstichtag erzielte Kaufpreis gelten. Voraussetzung ist jedoch, dass dieser zwischen fremde Dritten erfolgte und zwischenzeitlich keine Änderungen der Wertverhältnisse eingetreten sind sowie keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse dem Verkauf zugrunde gelegen haben.

Anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für geeignete Bezugseinheiten, z.B. die Wohnfläche (Gebädefaktor) oder den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), ermittelt und mitgeteilt werden (§ 183 Abs. 2 BewG). Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert gesondert zu berücksichtigen.

Weichen die Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks bzw. des Modells der Vergleichsfaktoren von den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge nach Vorgabe des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise Rechte und Belastungen privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Art, werden in dem typisierten Vergleichswertverfahren im Rahmen der typisierten Bewertung des BewG nicht berücksichtigt¹⁾.

Vorrangig sind die Daten der Gutachterausschüsse anzuwenden.

Die Bewertung im steuerlichen Ertragswertverfahren

Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, werden im Ertragswertverfahren bewertet.²⁾ Das Ertragswertverfahren wird somit bei den typischen Renditeobjekten angewandt, d.h. bei solchen Objekten, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln, wobei der Bodenwert wie ein unbebautes Grundstück nach Maßgabe des § 179 BewG zu bewerten ist.³⁾

Als Ertragswert (Grundbesitzwert) ist mindestens der Bodenwert anzusetzen.

Mit dem Ertragswert sind regelmäßig auch sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, abgegolten.

1) vgl. § 183 Abs. 3 BewG

2) § 182 Abs. 3 BewG

3) § 184 BewG



Abb. 2: §§ 184–198 BewG, Workflow des Ertragswertverfahrens

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt im Wesentlichen in vier Rechenschritten:

1. Rechenschritt:

Um den Reinertrag des Grundstücks zu ermitteln, werden vom Rohertrag¹⁾ die Bewirtschaftungskosten²⁾ abgezogen.

- Der **Rohertrag** ist das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den zum Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht anzusetzen. Eigengenutzte, ungenutzte, zum vorübergehenden Gebrauch überlassene sowie unentgeltlich überlassene Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren Miete zu mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweicht, sind mit der marktüblichen Miete anzusetzen. Der Steuerpflichtige kann die übliche Miete durch ein Mietgutachten nachweisen. Das Mietgutachten ist von einem Sachverständigen oder dem zuständigen Gutachterausschuss zu erstellen. **Die Entscheidung des Steuerpflichtigen, ein Mietwertgutachten statt des niedrigeren gemeinen Werts der wirtschaftlichen Einheit erstellen zu lassen, kann den zu ermittelnden Wert entscheidend beeinflussen.**

1) § 186 BewG – Rohertrag des Grundstücks

2) § 187 BewG – Bewirtschaftungskosten

- Die **Bewirtschaftungskosten** sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse anzusetzen. Sollten die Gutachterausschüsse keine Erfahrungssätze bereitstellen, so sind die pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 23 zum BewG heranzuziehen. Maßgebend für die Anwendung der Anlage 23 zum Bewertungsgesetz ist die Grundstücksart und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Sofern die Mindestrestnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 5 zur Anwendung kam, ist diese auch bei der Wahl der zutreffenden Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.
Es ist festzustellen, dass bei Objekten mit sehr hohen Mieten, beispielsweise Ladenlokale in besten Einkaufsstraßen, die typisierten prozentualen Bewirtschaftungskosten der Anlage 23 zu ungewöhnlich hohen Bewirtschaftungskosten und somit tendenziell zu eher geringen Grundbesitzwerten führen. Daher ist in diesen Fällen kein Nachweis des geringeren gemeinen Werts nicht sinnvoll.

2. Rechenschritt:

Der so ermittelte **Reinertrag** des Grundstücks ist um die Bodenverzinsung zu mindern. Das Ergebnis ist der sogenannte Gebäudereinertrag.

Die Bodenverzinsung ist dabei eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung des Bodenwerts ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz¹⁾ maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. In den Fällen, in denen der zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat, gelten die Liegenschaftszinssätze des § 188 BewG. Hinsichtlich des Bodenwerts ist lediglich der Teil des Grundstückes anzusetzen, der für eine angemessene Nutzung notwendig ist. Selbstständig verwertbare Teilflächen sind als unbebaute Grundstücke separat zu bewerten (§ 179 BewG).

1) § 188 BewG – Liegenschaftszinssatz

3. Rechenschritt:

Der Reinertrag wird anschließend mithilfe eines Vervielfältigers kapitalisiert. Daraus ergibt sich der sogenannte Gebäudeertragswert.

- Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Restnutzungsdauer wird aus Vereinfachungsgründen grundsätzlich aus dem Unterschied zwischen der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Dabei bestehen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen.

Mit den durch das StÄndG 2015 vom 02.11.2015 (BGBl. 1 2015, 1834) durchgeführten Änderungen wird auch die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden aufbauend auf der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (BA nz AT 18.10.2013), neu geregelt, was zu einer Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer führt. Die entsprechend der Sachwertrichtlinie nunmehr vorgesehene Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer muss bei Anwendung des BewG a.F. und des BewG n.F., d.h. vor bzw. nach dem StÄndG 2015, im Ertragswertverfahren weiterhin mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer betragen. Eine Mindestrestnutzungsdauer ist im Rahmen der typisierten Betrachtung sinnvoll, da auch ältere Gebäude bei laufender Instandhaltung im Allgemeinen nicht wertlos sind (vgl. § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG). Die Mindestrestnutzungsdauer kann in besonderen Fällen unterschritten werden (z.B. bei Abbruchverpflichtung).

Die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist der Anlage 22 zum BewG n.F. zu entnehmen und richtet sich nach der Grundstücksart im Sinne des § 181 BewG und den in der Anlage 22 zum BewG n.F. ausgewiesenen Gebäudearten.

Ansatz des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist neben der Restnutzungsdauer des Gebäudes für den Vervielfältiger maßgebend. Hierbei werden künftige Jahreserträge auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert. Je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto geringer fällt der Gebäudeertragswert aus. Die Auswirkung auf den Ertragswert kann bei einer langen Restnutzungsdauer erheblich sein, denn bei einer Veränderung des Liegenschafts-

zinssatzes um lediglich 0,5 % verändert sich der Gebäudeertragswert bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren um rund 10 %. Je länger die Restnutzungsdauer ist, umso höher ist der Vervielfältiger und somit der Gebäudeertragswert.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse, berücksichtigt. Entsprechend § 14 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze als Marktanpassungsfaktoren im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu sehen. Die Liegenschaftszinssätze werden im umgekehrten Ertragswertverfahren i.d.R. durch die Gutachterausschüsse aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Mithilfe der Liegenschaftszinssätze wird somit das Ertragswertverfahren zu einem mittelbar vergleichenden Verfahren. Daher ist es bei der Grundbesitzbewertung nach BewG notwendig, dass die von Gutachterausschüssen angewandten Modelle, insbesondere hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer, mit dem Verfahren des BewG weitgehend übereinstimmen. Wie dies jedoch im Einzelnen in der Praxis durch die Finanzverwaltung umgesetzt wird, ist im Detail nicht bundeseinheitlich geregelt.

Durch die gesetzliche Überarbeitung im Rahmen des StÄndG 2015 zur Anpassung an die Anlage 3 der Sachwertrichtlinie erfolgte, wie bereits ausgeführt, eine teilweise erhebliche Absenkung der Gesamtnutzungsdauer in Anlage 22 zum BewG n.F. Sofern der Gutachterausschuss ebenfalls im gleichen Modell die Liegenschaftszinssätze ableitet, d.h. mit den identischen Gesamtnutzungsdauern wie in Anlage 22 zum BewG n.F. bzw. der SW-RL, würde diese Änderung des Bewertungsgesetzes zu einem »modellkonformen« Grundbesitz führen. **Hat jedoch der Gutachterausschuss im Rahmen der Liegenschaftszinssatzableitung eine Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die Anlage 22 zum BewG a.F. bzw. die »alte« Wertermittlungsrichtlinie 2006 gewählt, und somit eine längere Gesamtnutzungsdauer als die Anlage 22 zum BewG n.F. angesetzt, so würde die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss in diesen Fällen im Rahmen des BewG n.F. zu niedrigeren Werten führen.** Dies wäre nicht modellkonform. Es ist davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung auch in diesen Fällen auf gesetzliche Liegenschaftszinssätze des Bewertungsgesetzes gemäß Anlage 23 zum Bewertungsgesetz zurückgreift. **In diesem Zusammenhang ist es bemerkenswert, dass die im BewG n.F. angegebenen Liegenschaftszinssätze nicht aufgrund der oben beschriebenen Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer im Rahmen des StÄndG 2015 entsprechend modellhaft angepasst, d.h. gesenkt, wurden.** Die Anwendung der Gesamtnutzungsdauern und der Liegenschaftszinssätze aus dem BewG n.F. führen somit zu geringeren Grundbesitzwerten.

Der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz ist nach Grundstücksart und Lage daher auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Vorrangig ist dabei auf die für diese Grundstücksart vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinsen zurückzugreifen.

Im Interesse einer möglichst einheitlichen und gleichmäßigen Besteuerung sind in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse konkrete Liegenschaftszinssätze anzustreben. Dagegen wäre die Angabe von Spannen wenig hilfreich. Sofern Bandbreiten oder Spannen angegeben sind, stellt sich für die Finanzverwaltung die Frage, welcher Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spanne für das einzelne Grundstück anzusetzen ist. Entsprechend der Anwendungserlasse soll der für das zu bewertende Grundstück anzuwendende Liegenschaftszinssatz beim Gutachterausschuss erfragt werden. Bei nicht erfolgreicher Anfrage gilt nachfolgende Vereinfachungsregel:

- Liegt der gesetzliche Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spanne: Ansatz des gesetzlichen Liegenschaftszinssatzes.
- Liegt der gesetzliche Liegenschaftszinssatz außerhalb der Spanne: Ansatz des Spannenwerts, der dem gesetzlichen Liegenschaftszinssatz am Nächsten liegt.

Die Verpflichtung der Gutachterausschüsse, Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren abzuleiten und mitzuteilen, kann zurzeit offensichtlich nicht flächendeckend erfüllt werden. Sofern keine geeigneten Zinssätze des Gutachterausschusses vorliegen, gelten die folgenden Liegenschaftszinssätze gemäß § 188 BewG:

- 5 % für Mietwohngrundstücke
- 5,5 % für gemischt genutzte Grundstücke (mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche)
- 6 % für gemischt genutzte Grundstücke (mit einem gewerblichen Anteil, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, von mehr als 50 %)
- 6,5 % für Geschäftsgrundstücke

Für die typischen Liegenschaftszinssätze sind in Anlage 21 zum BewG die wichtigsten Vervielfältiger abgedruckt. In den Fällen anderer Zinssätze der Gutachterausschüsse ist der Vervielfältiger nach folgender Formel zu bilden:

$$V \text{ (Vervielfältiger)} = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

q = Zinsfaktor = $1 + p : 100$

p = Zinssatz

n = Restnutzungsdauer/Restlaufzeit

Die Gesamtnutzungsdauer für nicht aufgeführte Gebäudearten ist aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten. Wird ein Gebäude mit nicht selbstständigen Gebäudeteilen unterschiedlich genutzt, ist die Wahl der maßgeblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Hinweise der gleichlautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden vorzunehmen¹⁾.

4. Rechenschritt:

Zum Gebäudeertragswert wird der Bodenwert addiert. Die Summe ist der Grundbesitzwert.

Ansatz des sogenannten Liquidationswerts

Im Einzelfall kann bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Fall eintreten, dass der Bodenwertverzinsungsbetrag eine Größenordnung einnimmt, die den gesamten Reinertrag des Grundstücks übersteigt. Das bedeutet, dass die Verzinsung des im Bodenwert gebundenen Kapitals höher ist als der entsprechend der baulichen Nutzung ermittelte Reinertrag des Gebäudes. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht. In diesen Fällen der sogenannten »Kummernutzung« wird bei der Grundbesitzbewertung der Bodenwert als Mindestwert angesetzt.

Im Gegensatz hierzu sieht der § 16 Abs. 3 ImmoWertV einen Liquidationswert vor, der dem Ansatz des Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten entspricht. In diesen Fällen kann es daher im Rahmen der Grundbesitzbewertung des Bewertungsgesetzes zu einer Überbewertung kommen, die aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Pauschalierungen nicht zu vermeiden ist.

Jedoch ist es hierbei, wie bereits beschrieben, wesentlich, dass bei der Bodenwertermittlung selbstständige Teilflächen gesondert bewertet werden.

1) vgl. gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 08.01.2016

Relative Auswirkung des Bodenwerts

Bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren ist der Einfluss des Bodenwerts auf den gemeinen Wert nur gering. Denn die Minderung des Rohertrags um die Bodenverzinsung wird im Ergebnis durch die anschließende Addition des Bodenwerts kompensiert. Das relativiert die Bedeutung des Bodenwerts, so dass bei der Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz häufig keine erheblichen Streitpunkte hinsichtlich des Bodenwerts zu erwarten sein dürften.

Beispiel: Ein Mietwohngrundstück wurde auf einer Fläche errichtet, die für das Ertragswertobjekt in vollem Umfang notwendigerweise erforderlich ist. Von dem Grund und Boden ist keine Teilfläche selbstständig nutzbar, da insoweit eine separate Bebauung ausgeschlossen ist. Bei der Berechnung der Bodenwertverzinsung ist daher der vollständige Bodenwert anzusetzen. Durch die Bodenwertverzinsung und die anschließende Addition des Bodenwerts verzehrt sich der Bodenwert nahezu gegen null. Dies gilt jedenfalls regelmäßig bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren.

Bodenwert

Bei Grundstücken, die wesentlich größer sind, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und bei denen eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung von Teilflächen zulässig ist, darf der Bodenwert bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags nicht vollständig angesetzt werden. Denn auch hier würde sich – bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren – durch die Bodenwertverzinsung und die anschließende Addition des Bodenwerts der Bodenwert nahezu kompensieren. Wegen der selbstständigen Nutzbarkeit der Teilfläche wäre dies jedoch im Ergebnis unzutreffend.

Deshalb ist bei der Ermittlung des Betrags der Bodenwertverzinsung nur die der jeweiligen Bebauung zurechenbare Grundstücksfläche anzusetzen. Diese zurechenbare Grundstücksfläche entspricht regelmäßig der bebauten Fläche, einschließlich der sogenannten Umgriffsfläche. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks dürfen bei der Bodenverzinsung nicht angesetzt werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob die selbstständig nutzbaren Teilflächen baulich nutzbar sind. Vielmehr ist unter einer selbstständig nutzbaren Teilfläche jede sinnvolle Nutzung gemeint (Lagerfläche, Abstellfläche, Gartenfläche, Schrebergarten usw.). Die selbstständig nutzbare Teilfläche muss hinreichend groß und so gestaltet sein, dass eine entsprechende Nutzung möglich ist. Regelmäßig muss eine gesonderte Zuwegung vorhanden sein. Zwingend ist dies jedoch nicht.

Die gesonderte Behandlung der selbstständig nutzbaren Teilflächen bei der Bodenwertverzinsung führt zu Grundbesitzwerten, die höher sind als bei vollständig in Ansatz gebrachter Bodenwertverzinsung. Denn der Rohertrag wird einerseits nur bezüglich einer Teilfläche um die Bodenwertverzinsung gekürzt. Andererseits wird zum Gebäudeertragswert der Bodenwert für die Gesamtfläche hinzugerechnet.

Die Abgrenzung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit hat im Übrigen unverändert Vorrang gegenüber einer gesonderten Behandlung selbstständig nutzbarer Teilflächen bei der Bodenwertverzinsung. Das bedeutet, dass eine Teilfläche, die bereits nach § 2 BewG als gesonderte wirtschaftliche Einheit zu bewerten ist, nicht gemeinsam mit dem Ertragswertobjekt bewertet wird.

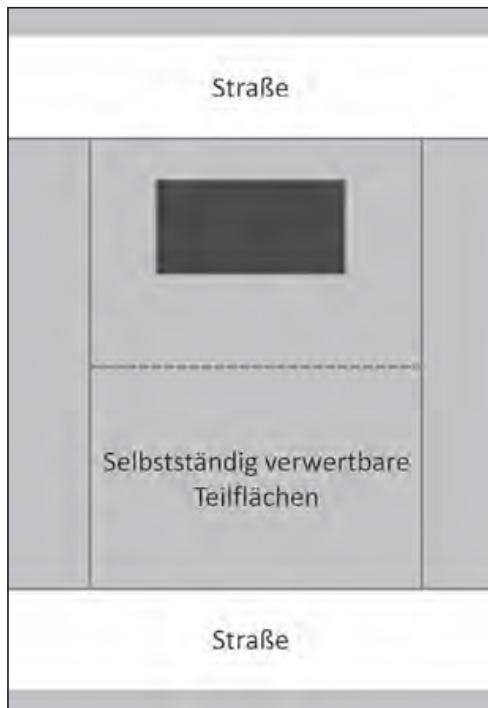


Abb. 3: Separate Bewertung von selbstständig verwertbaren Teilflächen

Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind regelmäßig mit dem Ertragswert abgegolten.

Die Bewertung im Sachwertverfahren¹⁾

Sofern keine Vergleichswerte vorliegen, werden Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren bewertet. Für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ist ebenfalls das Sachwertverfahren anzuwenden, sofern auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete zu ermitteln ist. Sonstige bebaute Grundstücke werden grundsätzlich im Sachwertverfahren bewertet.²⁾

1) § 189 BewG – Bewertung im Sachwertverfahren; § 190 BewG – Ermittlung des Gebäudesachwerts; § 191 BewG – Wertzahlen

2) § 182 Abs. 4 BewG

Mit den durch das StÄndG 2015 vom 02.11.2015 (BGBl. I 2015, 1834) durchgeführten Änderungen wird das Sachwertverfahren nach §§ 189 ff. BewG, aufbauend auf der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2013), neu geregelt. Die §§ 190, 195 Abs. 2 Satz 4 und 5 sowie die Anlagen 22, 24 und 25 zum BewG n.F. sind gemäß § 205 Abs. 7 des Bewertungsgesetzes als Bewertungsstichtag nach dem 31.12.2015 anzuwenden. Mit dieser Neufassung soll sichergestellt werden, dass die von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Sachwertrichtlinie abgeleiteten Sachwertfaktoren, unter Berücksichtigung der Modellkonformität als Wertzahl im Sinne des § 191 Abs. 1 BewG angewandt werden können. So können, u.a. nach der Auffassung der OFD NRW, Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse, die auf Basis der Sachwertrichtlinie ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurden, im Rahmen der Grundbesitzbewertung bisher nicht zugrunde gelegt werden. Denn diese sind nach dem Modell der Grundbesitzbewertung nach dem BewG a.F. nicht modellkonform.

Während bei der Grundbesitzbewertung gemäß BewG a.F. die Normalherstellungskosten (NHK 2000) zugrunde gelegt werden, wird bei der Bewertung im Rahmen der Sachwertrichtlinie die NHK 2010 als Grundlage herangezogen.



Abb. 4: Workflow des Sachwertverfahrens

Die Ermittlung im Sachwertverfahren vollzieht sich im Wesentlichen in vier Rechenschritten:¹⁾

1. Rechenschritt:

Zunächst ist der Gebäuderegelerstellungswert zu ermitteln. Er ergibt sich durch Multiplikation der Regelerstellungskosten (RHK) des jeweiligen Gebäudetyps und der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist im Sachwertverfahren die maßgebende Flächeneinheit.

Regelung bis 31.12.2015:

Regelerstellungskosten sind die typisierten üblichen Herstellungskosten. Sie sind in rund 40 verschiedene Gebäudeklassen und sechs Baujahrsgruppen sowie jeweils drei Ausstattungsstandards (einfach, mittel und gehoben) unterteilt. Bei der Grundbesitzbewertung werden Sachwerte, wie auch regelmäßig bei der Verkehrswertermittlung, nicht als tatsächliche Herstellungskosten angesetzt, sondern als »übliche Herstellungskosten« ermittelt²⁾.

Die üblichen Herstellungskosten werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend der WertR 2006 mithilfe der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt, sofern keine zutreffenderen Daten vorhanden sind. Da die Normalherstellungskosten 2000 jedoch für ein typisierendes Verfahren nicht geeignet sind, wurden aus den Normalherstellungskosten 2000 die Regelerstellungskosten abgeleitet.

Hierzu wurden Gebäudetypen zusammengefasst und anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex zum IV. Quartal 2010 indiziert. Die RHK stellen somit Bundesmittelwerte dar, d.h., es handelt sich um Durchschnittswerte für das gesamte Bundesgebiet. Eine Regionalisierung der Regelerstellungskosten mittels sogenannter Regionalisierungs- und Ortsgrößenfaktoren erfolgt nicht. Sofern lediglich Raummeterpreise vorlagen, wurden die Werte in Flächenpreise umgerechnet. Da keine Regelerstellungskosten für Wohnungseigentum vorlagen, wurden hierzu die Normalherstellungskosten des Geschosswohnungsbaus herangezogen. Dies dürfte unbedenklich sein, da die Herstellungskosten identisch sind.

Des Weiteren wurden die Ausstattungsstandards auf drei Standards reduziert. Das bedeutet, dass die in der WertR ausgewiesenen Beträge für eine »stark gehobene Ausstattung« in den Regelerstellungskosten des Bewertungsgesetzes nicht enthalten sind.

1) § 189 BewG – Bewertung im Sachwertverfahren

2) vgl. Anlage 24 zum BewG a.F.

Das Bewertungsgesetz begnügt sich mit dem Ansatz einer »gehobenen Ausstattung«. Dabei sind die höheren Wertansätze für die stark gehobene Ausstattung auch nicht rechnerisch in die gehobene Ausstattung der Regelherstellungskosten einbezogen worden.

Die Bruttogrundfläche (BGF)¹⁾ ist die Summe der Nettogrundflächen (sämtliche Nutzflächen) und der Konstruktionsgrundflächen (Wände). Die Bruttogrundfläche ist somit die Summe aus den Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen

Die Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen soll mithilfe einer in der Anlage 24 III zum BewG a.F. veröffentlichten Tabelle erleichtert werden. Die einzelnen Ausstattungsstufen (einfach, mittel, gehoben) werden dabei den insgesamt zehn Bauteilen zugeordnet.

Regelung ab 31.12.2015:

Die mit dem StÄndG 2015 veröffentlichten Regelherstellungskosten sind die typisierten üblichen Herstellungskosten auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart. Sie sind in jeweils fünf Standardstufen (einfachst, einfach, Basis, gehoben und aufwendig) unterteilt und nicht mehr in Baujahrsgruppen gegliedert. Die neuen Regelherstellungskosten wurden in die Anlage 24 des BewG n.F. integriert. Teilweise wurden notwendige Ergänzungen und Anpassungen an die Begrifflichkeit des BewG vorgenommen – wie beispielsweise die Benennung der Grundstücksarten. Die Beschreibung der Standardstufen ist Teil der Anlage 24 des BewG n.F.

Zur Anpassung an die Sachwertrichtlinien wurde der § 190 BewG n.F. neu strukturiert. In Satz 3 des § 190 Abs. 1 BewG n.F. wird in Verbindung mit dem neu eingefügten § 190 Abs. 2 BewG n.F. normiert, dass die entsprechend des zu bewertenden Objekts maßgeblichen Regelherstellungskosten aus Anlage 24 anhand des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes im Sinne des § 190 Abs. 2 BewG n.F. zum Bewertungsstichtag anzupassen sind, wobei der Kostenstand der RHK gemäß BewG n.F. das Jahr 2010 ist. Für diese Anpassung ist nach § 190 Abs. 2 BewG auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als Jahresdurchschnitt ermittelt hat,

1) § 191 Abs. 1 BewG a.F.

abzustellen. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Kalenderjahres anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt. Der so festgestellte Wert ist abschließend mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes zu multiplizieren.

Daraus ergibt sich eine jährliche Fortschreibung der Wertermittlung anstelle der bisher jeweils für einige Jahre gültigen Regelherstellungskosten. So galten für den Zeitraum 2007 bis 2011 die RHK 2007 und von 2012 bis 2015 die RHK 2010.

Aufgrund der vorgesehenen Indizierung anhand der Baupreisentwicklung bedarf es der in § 190 Abs. 1 Satz 5 BewG a.F. enthaltenen Ermächtigungsgrundlage für das BMF zur Aktualisierung der Regelherstellungskosten nunmehr nicht.

Im Rahmen des BewG wurde auch die Definition der Bruttogrundfläche geringfügig entsprechend dem Modell der SW-RL vereinfacht. So sind Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Bruttogrundfläche gehören nunmehr auch Flächen von Spitzböden – so wie es auch in der SW-RL geregelt ist.

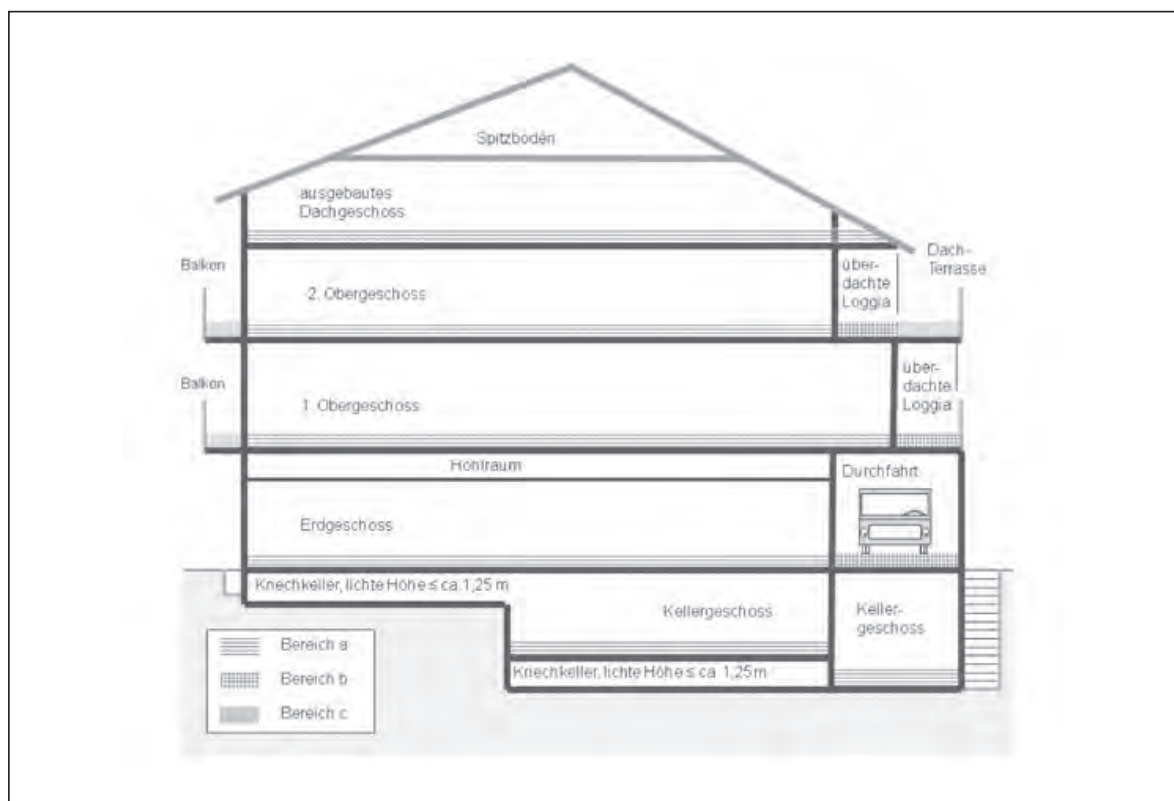


Abb. 5: Das BGF-Haus

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (Anlage 24 zum BewG, Teil I). Es wird bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche zwischen nachfolgenden Bereichen unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die Regelherstellungskosten (RHK) berücksichtigen jedoch nur die Bruttogrundfläche der Bereiche a und b.

Auf die Bruttogrundfläche anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen.

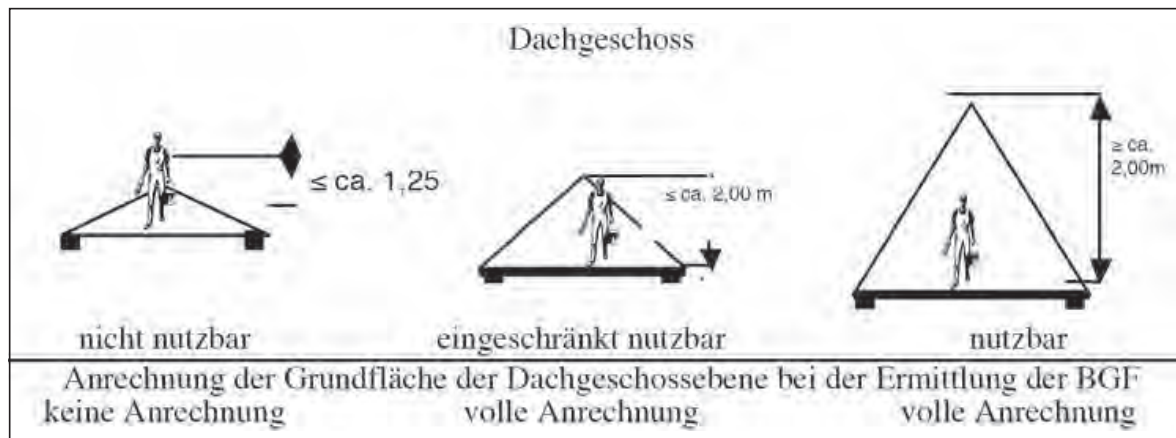


Abb. 6: Anrechenbarkeit von Dachgeschossen

Die Vorschrift zur Ermittlung der Bruttogrundfläche im Rahmen der Grundbesitzbewertung des BewG n.F. ist mit der entsprechenden Vorschrift der SW-RL identisch.

Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen

Die Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen soll mithilfe einer Standardstufenbeschreibung in der Anlage 24 III zum BewG n.F. erfolgen. Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis vorzufindenden Standardmerkmale in dieser Beschreibung genannt werden. Die Einordnung der tatsächlichen Standardqualität muss sinngemäß dieser Beschreibung erfolgen. In der Regel liegen bei einem Bauteil verschiedene Standardmerkmale vor. Daher ist für die Bestimmung der jeweiligen Standardstufe auf die

überwiegenden Standardmerkmale abzustellen. Bei den Wohngebäuden (Gebäudearten 1.01. bis 5.1. der Anlage 24 zum BewG n.F.) sind die Bauteile zusätzlich nach Wägungsanteilen zu gewichten. Sofern ein Bauteil nicht vorhanden ist, wird in diesen Fällen bei den Wohngebäuden (Gebäudearten 1.01. bis 5.1. der Anlage 24 zum BewG) nur die Summe aus den gewichteten Regelherstellungskosten der vorhandenen Bauteile gebildet. Bei Nichtwohngebäuden (Gebäudearten 5.2. bis 13.3., 14.2. bis 14.4. und 15.1. bis 18.2. der Anlage 24 zum BewG n.F.) wird dagegen die Summe der Regelherstellungskosten der vorhandenen Bauteile durch die Anzahl der für die Gebäudeart nach Anlage 24, Teil III, zum BewG typischerweise vorhandenen Bauteile gebildet. Für Einzel- und Mehrfachgaragen (Gebäudeart 14.1. der Anlage 24 zum BewG n.F.) werden die Standardstufen unmittelbar im Teil II der Anlage 24 zum BewG n.F. beschrieben.

Beispiel (BewG n.F.):

<i>Gebäudesachwert »freistehendes Einfamilienhaus« (EFH)</i>	
<i>Regelherstellungskosten (aus Anlage 24 zum BewG n.F.)</i>	835 €/m ²
<i>Gebäudeart</i>	1.01.
<i>Standardstufe (alle Bauteile)</i>	3
<i>Baupreisindex (§ 190 Abs. 1 und 2 BewG n.F.)</i>	x 111,1/100
<i>Gebäudeart</i>	1.01.
<i>Bewertungsstichtag</i>	2016
<i>Regelherstellungskosten (§ 190 Abs 1. BewG n.F.)</i>	927 €/m ²
<i>Bruttogrundfläche</i>	x 200 m ²
<i>Gebäuderegelherstellungswert</i>	185.400 €

Regelung bis 31.12.2015:

Der Gebäuderegelherstellungswert ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Aus der Differenz ergibt sich der Gebäudesachwert.¹⁾

Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear. Dabei wird das Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ins Verhältnis gesetzt²⁾.

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt haben, ist von einem entsprechenden früheren oder späteren Baujahr auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 40 % des Gebäuderegelherstellungswerts anzusetzen.

1) § 190 BewG – Ermittlung des Gebäudesachwerts

2) vgl. Anlage 22 zum BewG

Regelung ab 31.12.2015:

Im Unterschied zur Regelung bis zum 31.12.2015 wird durch die gesetzliche Neuregelung durch das BewG n.F. der Mindestwert des Regelherstellungswertes von 40 auf 30 % gesenkt. Dies erfolgt insbesondere aufgrund der teilweise erheblichen Absenkung der Gesamtnutzungsdauer zur Anpassung an die Anlage 3 der SW-RL. Aber auch aufgrund des Umstands, dass der relativ hohe Restwert von 40 % zu teilweise deutlichen Überbewertungen geführt hat.

Beispiel (BewG n.F.):

<i>Alterswertminderung</i>	20,00 % (14 J. : 70 J.) ./. 37.080 €
<i>Gebäudeart</i>	1.01.
<i>Bezugsfertigkeit des Gebäudes</i>	2002
<i>Alter des Gebäudes</i>	14 Jahre
<i>wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</i> (aus Anlage 22 zum BewG n.F.)	70 Jahre
<i>Gebäudesachwert (Einfamilienhaus)</i>	148.320 €

3. Rechenschritt:**Regelung bis 31.12.2015 und ab 31.12.2015:**

Zum Gebäudesachwert ist der Bodenwert hinzuzurechnen. Das Ergebnis ist der vorläufige Sachwert.

Sonstige bauliche Anlagen sind in dem typisierenden Sachwertverfahren mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. Dazu gehören insbesondere Außenanlagen. Nur in Ausnahmefällen mit besonders werthaltigen Außenanlagen (wie z.B. ein größerer Swimmingpool) und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach gewöhnlichen Herstellungskosten berücksichtigt¹⁾.

Besonders werthaltige Außenanlagen

Übliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. Nur in Einzelfällen mit besonders werthaltigen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach durchschnittlichen Herstellungskosten erforderlich. Dabei gelten Außenanlagen als besonders werthaltig, wenn die in R B 190.5 der ErbStR 2011 und dem gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 08.01.2016 in der Tabelle der dargestellten Größenmerkmale er-

1) vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts (Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR 2011); R B 190.5

reicht werden. Ferner ist auch von besonders werthaltigen Außenanlagen auszugehen, wenn ihre Sachwerte (RHK für Außenanlagen nach Alterswertminderung) in der Summe 10 % des Gebäudesachwerts übersteigen (vgl. R B 190.5 der ErbStR 2011).

Beispiel (BewG n.F.):

Bodenwert

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert ($500 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2$) 150.000 €

Gebäudesachwert

148.320 €

Sachwert »Außenanlagen«

0 €

Summe

298.320 €

4. Rechenschritt:

Regelung bis 31.12.2015:

Zur Ermittlung des Grundbesitzwertes erfolgt abschließend eine Anpassung an den örtlichen Markt durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einer Wertzahl.¹⁾

Der Sachwert muss zur Ermittlung des Grundbesitzwertes an den allgemeinen Marktwert angepasst werden. Hierzu sind die Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen als Grundlage für die Verkehrswertermittlung abgeleitet wurden.²⁾ Sofern keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren vorliegen, sind die Wertzahlen entsprechend der Anlage 25 zum BewG a.F. anzuwenden.

Wertzahlen von Gutachterausschüssen

Nach § 191 sind Sachwertfaktoren als Wertzahlen anzuwenden. Die Gutachterausschüsse leiten diese Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren bei der Verkehrswertermittlung ab. Hierzu berechnet der Gutachterausschuss die Sachwerte und setzt diesen Wert ins Verhältnis zu den tatsächlichen Kaufpreisen. Die Berechnung der Sachwertfaktoren muss zwingend auf den Normalherstellungskosten 2000 (Regelherstellungskosten) ohne Regionalisierungsfaktoren o.Ä. beruhen. Nur so kann eine Berechnung »im gleichen Modell« gewährleistet werden.

1) § 191 Abs. 1 BewG

2) §§ 192 ff. BauGB

Regelung ab 31.12.2015:

Durch die Neufassung der Regelherstellungskosten im Rahmen der Anpassung an die Sachwertrichtlinie wurden auch die bundeseinheitlichen Wertzahlen sachverständig und modellkonform fortentwickelt.

Aufgrund der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie können diese Sachwertfaktoren auch im Rahmen der typisierten Grundbesitzbewertung modellkonform angewandt werden. Dies wird im Ergebnis zu einer präziseren Bewertung führen.

Die Wertzahlen sind in Anlage 25 zum BewG n.F. aufgeführt. Die Berechnung erfolgt wie bisher.

Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 BewG n.F.		
vorläufiger Sachwert, § 189 Absatz 3		
bis	500.000 €	0,9
	750.000 €	0,85
	1.000.000 €	0,8
	1.500.000 €	0,75
	2.000.000 €	0,7
	3.000.000 €	0,65
über	3.000.000 €	0,6

Abb. 7: Auszug »Wertwahlen«, Anlage 25 zum BewG n.F.

Beispiel (BewG n.F.):

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert ($500 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2$) 150.000 €

Grundbesitzwert (Sachwert)

vorläufiger Sachwert 298.320 €

Wertzahl (aus Anlage 25 zum BewG) x 1,0

Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert 298.320 €

Bodenrichtwert 300 €/m²

Grundbesitzwert 298.320 €

Verlängerung und Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer

Sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren kann sich die Gesamtnutzungsdauer bzw. die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern oder verkürzen, wenn nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten sind.

Regelung bis 31.12.2015:

Eine genaue Definition dieser Veränderungen erfolgte durch die Finanzverwaltung analog des allgemein anerkannten Modells »Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden«¹⁾ der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen). Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist nur anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die entsprechend des mit dem Punktesystem der AGVGA vergleichbaren Modells gemäß der ErbStR 2011 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben. Hinsichtlich der durchgeführten Modernisierungsarbeiten ist auf die überwiegende Erneuerung bzw. Verbesserung der jeweiligen einzelnen Bauteile abzustellen.

Durch die Regelung eines Mindestrestwerts bzw. einer Mindestrestnutzungsdauer, wonach mindestens 40 % des Gebäuderegelerstellungswerts²⁾ bzw. 30 % der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer³⁾ angenommen werden muss, dürfte sich die Problematik bei sehr alten Objekten entschärfen.

Regelung ab 31.12.2015:

Eine genaue Definition der Verlängerung bzw. Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer erfolgte durch die Finanzverwaltung analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der SW-RL, Anlage 4. Eine weitere Präzisierung erfolgte mit den gleichlautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 08.01.2016.

Ein fiktiv späteres Baujahr bzw. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist danach anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die nach dem Punktesystem der dort aufgeführten Tabelle 1 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben.

1) vgl. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Anlage III zum Sachwertmodell in der Fassung vom 09.09.2008; www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

2) § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG

3) § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG

Da im Ertragswertverfahren ggf. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und im Sachwertverfahren ggf. ein fiktiv späteres Baujahr ermittelt wird, kommen jeweils unterschiedliche Tabellen zur Anwendung.

Besonderheiten bei verschiedenen Gebäudeteilen

Wird ein Gebäude für unterschiedliche Zwecke genutzt, stellt sich die Frage, welche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für die Alterswertminderung maßgeblich ist. Weisen bei einer wirtschaftlichen Einheit ein oder mehrere Gebäudeteile eine Mischnutzung auf, ist diejenige typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzusetzen, die dem durch die Hauptnutzung des Gebäudes bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht.

Beispiel:

In einem Gebäude in der Innenstadt einer Großstadt befindet sich in dem 1. und 2. Untergeschoss eine Tiefgarage. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss befinden sich die Geschäftsräume einer Bank. Im 5. und 6. Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Das gesamte Gebäude ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer als »Bank« zu bewerten, da die Bank das Gepräge des Gebäudes bestimmt.

Bei Geschäftsgrundstücken, die aus einem Gebäude mit nicht selbstständigen Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder Nutzung (z.B. geschossweise unterschiedliche Bauart, Tiefgarage unter Bankgebäude) bestehen, ist von einer einheitlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist hierbei für das gesamte Gebäude die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer maßgeblich, die dem durch die Hauptnutzung bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht. Ist keine der Nutzungen des Gebäudes prägend, ist für dieses Gebäude bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern der jeweiligen Gebäudeklassen der Anlage 22 zum BewG auszugehen.

Die Bewertung in Fällen des Erbbaurechts¹⁾

Die Bewertung von Erbbaurechtsfällen gilt für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind. Hierbei sind die Grundbesitzwerte für die wirtschaftliche Einheit »Erbbaurecht« und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln.

1) § 192 BewG – Bewertung in Erbbaurechtsfällen

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Erbbaurecht«¹⁾

Der Wert des Erbbaurechts soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Vergleichsgrundstücke sind möglichst innerhalb der gleichen Grundstücksart, mit etwa gleich hohen Erbbauzinsen, in Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau, mit etwa gleichen Restlaufzeiten und etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung zu wählen. Dabei ist jedoch festzustellen, dass es in der Praxis kaum entsprechende Vergleichsfälle geben dürfte. Daher wird es i.d.R. zur Anwendung der finanzmathematischen Methode kommen. Dabei setzt sich der Grundbesitzwert des Erbbaurechts aus dem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammen. Der Bodenwertanteil setzt sich aus dem kapitalisierten Differenzbetrag zwischen dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins zusammen. Hinsichtlich der angemessenen Verzinsung wird dabei der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz angewandt. Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem maßgeblichen Vervielfältiger zu kapitalisieren.

Der Gebäudewertanteil ist für Ertragswertobjekte im Gebäudeertragswert- und für Sachwertobjekte im Sachwertverfahren zu ermitteln. Sofern beim Ablauf des Erbbaurechts der verbleibende Gebäudewert nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts noch um den Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks gemindert.

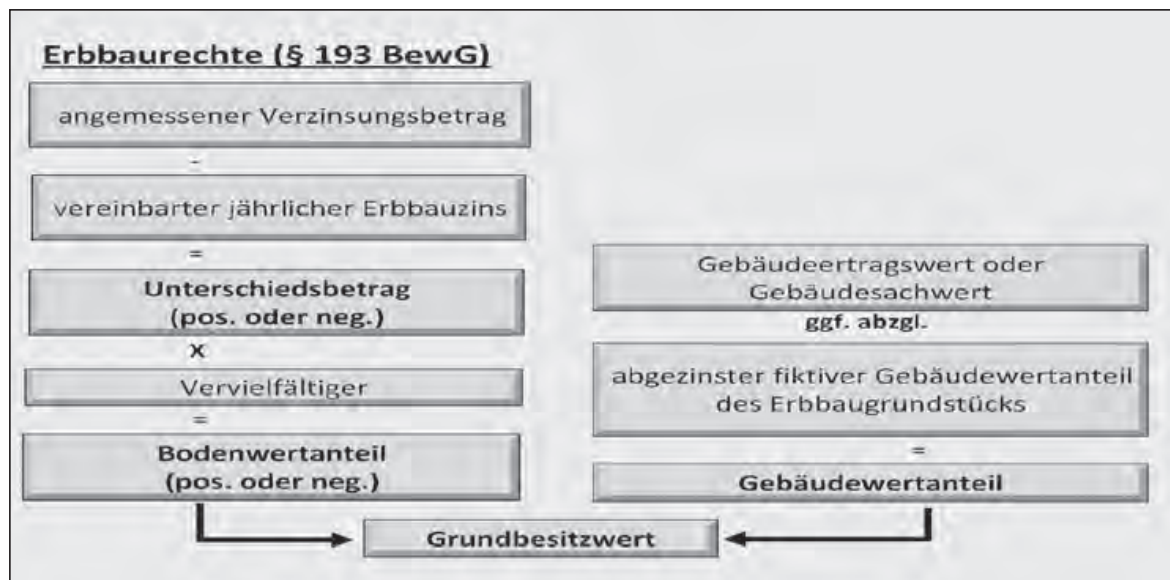


Abb. 8: § 193 BewG – Erbbaurechte

1) § 193 BewG – Bewertung des Erbbaurechts

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit des belasteten Grundstücks¹⁾

Auch der Wert von Erbbaugrundstücken soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Wie bei der Bewertung der Erbbaurechte dürften auch hier für das zu bewertende Grundstück keine Vergleichskaufpreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen. Daher wird überwiegend in der Praxis die finanzmathematische Methode angewandt werden.

Als Grundbesitzwert ist der Bodenwertanteil als Wert des Erbbaugrundstücks festzustellen. Der Bodenwertanteil entspricht der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts und der über diesen Zeitraum kapitalisierten Erbbauzinsen. Sofern der Wert des Gebäudes vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Ablauf des Erbbaurechts nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Bodenwertanteil um den abgezinsten Gebäudewertanteil erhöht, der dem Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos zufällt.

Der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinste Bodenwert ermittelt sich, indem auf den Bodenwert nach § 179 BewG der nach Grundstücksarten differenzierte Abzinsungsfaktor nach Anlage 26 zum BewG angewandt wird. Der Abzinsungsfaktor richtet sich nach der Restlaufzeit des Erbbaurechts im Bewertungszeitpunkt und dem Liegenschaftzinssatz nach § 193 BewG.

Die kapitalisierten Erbbauzinsen sind die am Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen, die mit dem maßgeblichen Vervielfältiger der Anlage 21 zum BewG zu multiplizieren sind.

Sofern der Wert des Gebäudes vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Ablauf des Erbbaurechts nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Bodenwertanteil um den abgezinsten Gebäudewertanteil, der dem Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos zufällt, erhöht. Die Abzinsung des Gebäudewertanteils erfolgt in der Weise, dass der anteilige (entschädigungsfreie Anteil) Gebäudewert mit dem Abzinsungsfaktor der Anlage 26 unter Berücksichtigung der Restlaufzeit zum BewG zu multiplizieren ist. Dabei ergibt sich der Zinssatz in Abhängigkeit von der Grundstücksart aus § 193 Abs. 4 BewG.

Die Summe des Bodenwertanteils und des abgezinsten Gebäudewertanteils ist als Grundbesitzwert festzustellen.

1) § 194 BewG – Bewertung des Erbbaugrundstücks

Gebäude auf fremdem Grund und Boden¹⁾

In Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln. Die Grundbesitzbewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ergibt sich im Ertragswertverfahren aus dem Gebäudeertragswert. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ist der Vervielfältiger nach Anlage 21 zum BewG anzuwenden, der sich für die am Bewertungsstichtag verbleibende Nutzungsdauer ergibt. Die Regelung zur Mindestrestnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG ist in diesen Fällen nicht anzuwenden. Bei der Bewertung des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden im Sachwertverfahren ergibt sich der Grundbesitzwert aus dem Gebäudesachwert. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, bemisst sich die Alterswertminderung nach dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag und nach der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Regelung zum Mindestrestwert nach § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG ist in diesen Fällen nicht anzuwenden. Ein Bodenwertanteil ist bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung von mit fremden Gebäuden belasteten Grundstücken erfolgt durch die Abzinsung des Bodenwerts und die Kapitalisierung des Nutzungsentgelts in Abhängigkeit der Restlaufzeit des Nutzungsrechts. Die Restlaufzeit ist auf volle Jahre abzurunden. Ein Gebäudewertanteil ist nicht zu berücksichtigen.

Grundstücke im Zustand der Bebauung²⁾

Ein Grundstück im Zustand der Bebauung liegt vor, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde und Gebäude und Gebäudeteile noch nicht bezugsfertig sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile im Zustand der Bebauung sind mit den bereits am Bewertungsstichtag entstandenen Herstellungskosten dem Wert des bislang unbebauten oder bereits bebauten Grundstücks hinzuzurechnen.

1) § 195 BewG – Gebäude auf fremdem Grund und Boden

2) § 196 BewG – Grundstücke im Zustand der Bebauung

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 198 BewG¹⁾

Durch die typisierende Betrachtungsweise kann es zu einer gewissen Streuung um den Verkehrswert kommen, so dass es in Einzelfällen sowohl zu einer Über- als auch zu einer Unterschreitung des tatsächlichen gemeinen Wertes kommen kann. Dies ist bei einem typisierten Verfahren unvermeidbar. Daher lässt das Gesetz zum Schutz des Steuerpflichtigen den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes zu (§ 198 BewG). Dabei ist der niedrigere gemeine Wert nicht lediglich darzulegen, vielmehr ist der Verkehrswert nachzuweisen. Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes kann durch ein Gutachten oder durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreis geführt werden.

Beim **Nachweis durch Gutachten** ist zu prüfen, ob dieses den Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten entspricht. Danach kann der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen (vgl. gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.02.2014, BStBl 2014 I S. 808). In dem kontrovers diskutierten BFH-Urteil vom 11.09.2013²⁾ wird dargestellt, dass der Verkehrswert als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gemäß des Abschnitts 4 des BewG (Bewertungstichtag vor dem ErbStRG) nur durch ein Gutachten erbracht werden könne, das der örtlich zuständige Gutachterausschuss oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken erstellt hätte. Dieses Urteil ist in der Fachwelt umstritten, da somit freie oder zertifizierte Sachverständige von der Gutachtenerstellung zum Zweck des Nachweises des niedrigeren gemeinen Wertes ausgenommen wären. Die Finanzverwaltung hat daher mit dem o.g. gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.02.2014 klargestellt, dass sie weiterhin an ihrer bisherigen Auffassung festhält, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen kann (siehe u.a. R B 198 Abs. 3 Satz 1 ErbStR 2011). Dies gilt nach Ansicht der Finanzverwaltung, nicht zuletzt schon aus verfassungs- und europarechtlichen Gründen, auch für Gutachten eines nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken³⁾.

1) vgl. Jardin, Andreas: »Anforderungen an Verkehrswertgutachten« in: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 1/2015

2) BFH, Urteil vom 11.09.2013 – II R 61/11

3) vgl. beispielsweise Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, AZ: 3-S 318.6/1

Ein Gutachten ist allerdings eben nicht allein deshalb zutreffend, weil es sich beim Verfasser um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, den örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder einen zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken handelt.

Ob das Gutachten inhaltlich den geforderten Anforderungen genügt, unterliegt nach dem zuvor zitierten Urteil auch der Beweiswürdigung der Finanzverwaltung.

Zu diesem Zweck kann die Finanzverwaltung auf eigene Sachverständige zurückgreifen. Von den Gutachten wird die Finanzverwaltung nur in begründeten Fällen abweichen, wenn der Gutachter Bewertungsregeln in grober Weise missachtet hat. Einem Gutachten, das bei Fehlen bewertungsrechtlicher Sonderregelungen den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung und der darauf aufbauenden Richtlinien sowie weiteren einschlägigen Regelwerken entspricht und plausibel ist, wird regelmäßig zu folgen sein.

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Nach Maßgabe dieser Vorschriften sind sämtliche wertbeeinflussenden Umstände zur Ermittlung des gemeinen Wertes (Verkehrswertes) von Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z.B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

Mit Ausnahme des Nachweises der üblichen Miete (Abschnitt 18 Abs. 5 des Erlasses vom 05.05.2009 [BStBl. 2009 I S. 590 ff.]) kommt ein Einzelnachweis zu Bewertungsgrundlagen nach § 179 und §§ 182 bis 196 BewG, z.B. hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten, nicht in Betracht.

Die Finanzverwaltung kann jedoch nicht gleichermaßen einen höheren gemeinen Wert nachweisen. Auch dann nicht, wenn der Finanzverwaltung der höhere Verkehrswert, beispielsweise durch ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Gutachten, bekannt ist. Es gilt in diesen Fällen der typisiert ermittelte Grundbesitzwert.

Die Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes müssen sich auf den Bewertungszeitpunkt beziehen.

Die Kosten des Gutachtens sind durch den Steuerpflichtigen zu tragen. Ein Nachweis wird sich nur in den Fällen lohnen, in denen der Steuerpflichtige die Kosten für das Gutachten aus der reduzierten Erbschaft-/Schenkungsteuer finanzieren kann.

Bereits vor dem ErbStRG gab es mit dem vierten Abschnitt ein typisiertes Verfahren, welches damals auch für die Erbschaft-/Schenkungssteuer angewandt wurde. Auch hier sah der Gesetzgeber für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer eine Öffnungsklausel vor, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen (sogenannte Escape-Klausel). Da jedoch die Typisierung im Allgemeinen gegenüber dem tatsächlichen Verkehrswert zu deutlich niedrigen Werten führte, war die Anzahl der Fälle einer Überbewertung geringer.

Die Verkehrswertermittlung ist stets unabhängig von dem Zweck der Wertermittlung zu sehen. Dies gilt auch für die Bearbeitungstiefe. Die Kriterien zur Beweiswürdigung von Verkehrswertgutachten wurden zahlreich durch die Rechtsprechung konkretisiert.

So muss ein Verkehrswertgutachten

- formale Anforderungen und
- sachliche Anforderungen

erfüllen sowie

- Plausibilitäts- und Wertungsanforderungen

genügen.

Da die Prüfung eines Verkehrswertgutachtens unabhängig vom Zweck der Wertermittlung erfolgen sollte, wird an dieser Stelle auf Abschnitt 9.2.3 »Prüfung von Gutachten« des hier vorliegenden Werkes verwiesen¹⁾.

Kommunikation mit dem Finanzamt

Es wird vereinzelt kritisiert, dass die Finanzverwaltung im Falle einer Nichtanerkennung eines Gutachtens nicht unmittelbar den Sachverständigen um die Abstellung eines Mangels auffordert, sondern sich an den Auftraggeber des Sachverständigen wendet.

Jedoch ist eine unmittelbare Kontaktaufnahme zu dem jeweiligen Sachverständigen ohne Einbindung des Steuerpflichtigen nicht möglich, da die Steuerthematik eine Angelegenheit zwischen Finanzamt und Steuerpflichtigem ist. Der Sachverständige ist lediglich Auftragnehmer des Steuerpflichtigen für ein Verkehrswertgutachten. Eine direkte Erörterung zwischen Gutachter und Finanzverwaltung ist aufgrund der

1) vgl. Jardin, Andreas in: Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Stand: 2014, Abschnitt 9.2.3 – Prüfung von Gutachten

Notwendigkeit der Wahrung des Steuergeheimnisses nach den Vorschriften der Abgabenordnung nicht möglich. Auch könnten aufgrund von Nachbesserungen seitens des Sachverständigen nach Hinweisen der Finanzverwaltung neue Kosten entstehen, ohne dass der Steuerpflichtige die Möglichkeit der Einflussnahme hierauf hätte. Aufgrund des Neutralitätsgebots des Sachverständigen bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten (Selbstständigkeit und Unabhängigkeit bei der Wertermittlung) ist eine Bevollmächtigung des Sachverständigen durch den Steuerpflichtigen ebenfalls problematisch.



Abb. 9: Kommunikation mit dem Finanzamt

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes kann auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **zustande gekommenen Kaufpreis** für das belastete Grundstück erfolgen, wenn dieser innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt vereinbart worden ist. Wertkorrekturen sind in diesem Falle regelmäßig nicht vorzunehmen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Besteuerungszeitpunkt unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes dienen (vgl. BFH-Urteil vom 02.07.2004, BStBl II S. 703 und R B 198 ErbStR 2011).

Im Zusammenhang mit der Frage, welchem Wert bei zeitgleichem Vorliegen eines Kaufpreises und eines Gutachtenwertes der Vorzug im Rahmen des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 138 Abs. 4 und § 198 des Bewertungsgesetzes zu geben ist, vertritt die Finanzverwaltung im Allgemeinen die Rechtsauffassung, dass der tatsächliche Kaufpreis als Besteuerungsgrundlage heranzuziehen ist. Dies gilt jedoch nur, wenn das Gutachten und der Kaufpreis gleichzeitig vor Bearbeitung der Feststellungserklärung bzw. des Einspruchs vorlagen.

Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes durch Kaufpreis kann jedoch i.d.R. nicht mehr nach formell bestandskräftiger Grundbesitzwert-Feststellung erbracht werden, wenn der Kaufpreis erst nach abschließender Feststellung des Grundbesitzwertes der Finanzverwaltung zustande gekommen ist. Durch Beschluss der oberen Finanzbehörden des Bundes und der Länder kommt eine Änderung nach § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO nicht mehr in Betracht¹⁾.

1) OFD Nordrhein-Westfalen, Verfügung vom 26.06.2014